UNIONE
RENO GALLIERA

COMUNE DI
SAN PIETRO IN CASALE

RUE
regolamento urbanistico edilizio

NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Normativa urbanistico-edilizia
Appendice:

- *Definizioni degli interventi edilizi*
- *Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia*
- *Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*
- *Glossario di definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio*
- *Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale*

Sindaco
Claudio Pezzoli

Segretario Comunale
Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Prima approvazione:

Adozione delib. C.C. n. 108 del 09.12.2009
Approvazione delib. C.C. n. 4 del 03.02.2011

aggiornamento giugno 2021

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs 82/2005)

VARIANTI

RUE APPROVATO
Adozione delib. C.C. n. 108 del 09.12.2009
Approvazione delib. C.C. n. 04 del 03.02.2011

Variante 1/2011
Adozione delib. C.C. n. 61 del 25.10.2011
Approvazione delib. C.C. n. 75 del 29.12.2011

Variante 3/2012
Adozione delib. C.C. n. 34 del 03.07.2012
Approvazione delib. C.C. n. 62 del 28.11.2012

Variante 4/2013
Adozione delib. C.C. n. 26 del 30/04/2013
Approvazione delib. C.C. n. 76 del 23/12/2013

Variante 5/2013
Adozione delib. C.C. n. 56 del 29/10/2013
Approvazione delib. C.C. n. 08 del 10/03/2014

Piano della Ricostruzione
Adozione delib. C.C. n. 24 del 09/04/2014
Approvazione delib. C.C. n. 62 del 30/10/2014

Variante 6/2014
Adozione delib. C.C. n. 09 del 10/03/2014
Approvazione delib. C.C. n. 63 del 30/10/2014

Variante 7/2016
Adozione delib. C.C. n. 05 del 23/02/2016
Approvazione delib. C.C. n. 44 del 28/06/2016

Variante 8/2018
Adozione delib. C.C. n. 70 del 26/11/2018
Approvazione delib. C.C. n. 26 del 10/04/2019

Variante 9/2018
Adozione delib. C.C. n. 87 del 20/12/2018
Approvazione delib. C.C. n. 37 del 15/06/2021

GRUPPO DI LAVORO

Unione Reno Galliera
SERVIZIO URBANISTICA
Ing. Antonio Peritore
Arch. Elena Lazzari
Arch. Matteo Asioli
Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di San Pietro in Casale
Geom. Stefano Pedriali
Arch. Cristina Zabbini

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI **10**

TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE **10**
CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE 10
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE 10
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE 10
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE 10
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni 11
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) 11
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE 11
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già presentati e strumenti attuativi vigenti 12
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE 12
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE 12
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE 13
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato 13
CAPO II – DEFINIZIONI 14
Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico 14
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica 14
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici 14
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi 14
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola 14
Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica 14
Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU) 14
Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) 14
Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto 14
Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo 15
Art. 2.5.6 - Centro aziendale 15
Art. 2.5.7 - (cassato) 15
Art. 2.5.8 - (cassato) 15
Art. 2.5.9 - Serra fissa 15
Art. 2.5.10 - Allevamento domestico 15
Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale 15
Art. 2.5.12 - Allevamento industriale 15
Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB) 15
Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) 16
Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole 16
Art. 2.6 - Definizione degli interventi 17
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi 17
Art. 2.7.1 - Disciplina generale 17
Art. 2.7.2 – Elenco degli usi 17
Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime 23
Art. 2.7.4 – Superfici esistenti 24
Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi 24
Art. 2.7.6 – Lotti liberi 24

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA **25**

TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO **25**
CAPO I – ORGANI 25
Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive) 25
Art. 3.1.1 - Definizione e compiti 25
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio 25
Art. 3.2.1 - Definizione e compiti 25
Art. 3.2.2 - Composizione e nomina 25
Art. 3.2.3 - Funzionamento 25
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri 26
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI 27
Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni 27
Art. 4.2 - Attività edilizia libera 27

Art. 4.3 - Valutazione Preventiva ... 27
Art. 4.3.1 - Definizione ... 27
Art. 4.3.2 – Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva ... 27
Art. 4.3.3 – Rilascio e validità ... 27
Art. 4.4 - Preparere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ... 27
Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC) ... 27
Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire ... 27
Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione ... 27
Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti - Rilascio del permesso di costruire ... 28
Art. 4.5.4 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire ... 28
Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire ... 28
Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga ... 29
Art. 4.5.7 - Decadenza ed effetti del permesso di costruire ... 29
Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire ... 29
Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire ... 29
Art. 4.5.10 - Proroga dei termini ... 30
Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività ... 30
Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ... 30
Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti ... 30
Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento ... 30
Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza ... 30
Art. 4.6.5 - Pubblicità ai fini del riesame ... 30
Art. 4.6.6 – Opere soggette a SCIA in alternativa al Permesso di costruire ... 30
Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni ... 30
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI ... 31
Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori ... 31
Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico ... 31
Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere ... 31
Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti ... 32
Art. 5.5 - Varianti in corso d'opera ... 32
Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici ... 32
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI ... 33
Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato ... 33
Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità ... 33
Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita ... 33
Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità ... 33
Art. 6.5 - Attestato di prestazione energetica ... 33
Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità ... 33
Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale ... 33
Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (Cassato) ... 33
Art. 6.9 - Tolleranze costruttive ... 33
Art. 6.10 - Assegnazione numeri civici ... 33
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI ... 35
Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo ... 35
Art. 7.2 - Cambio di intestazione ("voltura") ... 35
Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato ... 36
Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ... 36
Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità ... 36
Art. 7.6 - Difformità edilizie minori ... 36
Art. 7.7 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni ... 36
Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità ... 37
Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni ... 37
Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica ... 37
Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica ... 37
Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata ... 37
Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti ... 37
Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia ... 38

TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI ... **39**
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE ... 39
Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale ... 39

Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali ... 39
Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio ... 41
Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio ... 41
Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni ... 41
Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali ... 41
Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche ... 42
Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione ... 44
Art. 8.4 - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie ... 45
Art. 8.4.1 - Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici diriferimento per le opere edilizie ... 45
Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore (Cassato) ... 47
Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute ... 47
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI ... 48
Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi ... 48
Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati ... 48
Art. 9.2.1 – Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati ... 48
Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri ... 49
Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri. ... 49
Art. 9.3.2 - Difesa dalle polveri. ... 49
Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta. ... 49
Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili. ... 50
Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili. ... 50
Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno. ... 50
Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni ... 50
Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine ... 50
Art. 9.4.2 - Marciapiedi ... 51
Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali ... 51
Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati ... 51
Art. 9.4.5 - Acque reflue ... 51
Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee ... 51
Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private ... 52
Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatti (GPL) ... 52
Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni ... 52
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE ... 53
Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico - sismico ... 53
Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico ... 53
Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico ... 54
Art. 10.3.1 – Studio acustico ... 54
Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia acustica ... 55
Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna ... 55
Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico ... 56
Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse ... 56
Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta ... 56
Art. 10.8 – Piscine private ... 57
Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico ... 57
Art. 10.10 - Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi ... 57
Art. 10.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors) ... 57
Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors) ... 58
Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici. ... 58
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITA' URBANA ... 59
Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio ... 59
Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici ... 59
Art. 11.3 – Allineamenti ... 59
Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali ... 59
Art. 11.5 - Apposizione numerazione civica ... 60
Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc. ... 60
Art. 11.7 - Apparati tecnologici ... 60
Art. 11.8 – Cancelletti e inferriate ... 61
Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana ... 62
Art. 12.1.1 - Arredo Urbano ... 62
Art. 12.1.2 - Cartellonistica ... 62
Art. 12.1.3 - Insegne e targhe ... 62
Art. 12.1.4 - Indicatori od insegne di pubblico interesse ... 62

Art. 12.1.5 - Tende aggettanti ... 62
Art. 12.1.6 - Bacheche ... 63
Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi ... 63
Art. 12.1.8 - Fioriere ... 63
Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze (cassato) ... 63
Art. 12.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, ed attività ricreative e sportive, giardini di quartiere (cassato) ... 63
Art. 12.4 - Tinteggiature e colori ... 64
Art. 13 - Verde privato ... 65
PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI ... **66**

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

Art. 18.4 - Convenzione tipo ... 80

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI ... **81**
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE ... 81
Art. 19 – Le Reti Ecologiche ... 81
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE ... 83
Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche ... 83
Art. 21 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale ... 87

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO ... **103**
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ... 103
Art. 22 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica ... 103
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) ... 107
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B) ... 112
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C) ... 113
Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D) ... 120
Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ... 125
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE ... 133
Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) ... 133
Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B) ... 139
Art. 30 – DISCIPLINA SUL POLO FUNZIONALE DI PREVISIONE ... 142
CAPO IV - AMBITI RURALI ... 143
Art. 31 – Norme di carattere generale ... 143
Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ... 145
Art. 33 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico ... 157
Art. 34 – Insediamenti extra agricoli in ambito rurale ... 159
CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ... 175
Art. 35 – Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono: ... 175
Art. 35.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ... 175
Art. 35.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali ... 175
Art. 35.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi ... 175
Art. 35.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare ... 177
Art. 36 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi ... 179

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE ... **186**
Art. 37 – Urbanistica Commerciale ... 186
Art. 38 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti ... 193
Art. 39 – Impianti fissi di telefonia mobile ... 194
Art. 40 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare ... 195
Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento ... 196
Art. 42 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.) ... 197

ALLEGATO 1 ... **198**
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI ... 198

ALLEGATO 2 ... **199**
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI
NEL TERRITORIO EXTRAURBANO ... 199

ALLEGATO 3 ... **210**
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE ... 210

ALLEGATO PRO – TEMPORE n. 4 ... **225**

APPENDICE ... **228**
1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI ... 229
2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA ... 234
4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO ... 238
5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE ... 247

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE

CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE

Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000[1] e contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC).
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina:
   - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nel centro storico sia negli ambiti consolidati sia in quelli da riqualificare;
   - gli interventi negli ambiti specializzati per le attività produttive esistenti;
   - le trasformazione negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene inoltre:
   - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
   - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
   - gli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le costruzioni, ivi compresi quelli igienici di particolare interesse edilizio..;
   - gli obiettivi prestazionali relativi alla componente energia e qualità ambientale delle costruzioni;
   - i criteri ed i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili anche secondo quanto indicato dal PSC;
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE e le successive varianti, assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori o realizzati con attività edilizia libera qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
   a) l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
   b) l'intervento è previsto in un PUA o in un POC avente valore di PUA in vigore, con relativa convenzione urbanistica già sottoscritta;

[1] *L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (BUR n. 52 del 27 marzo 2000)*

c) l'intervento è conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
d) l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC, di POC e di PUA.

Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, e delle successive varianti, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute assumendo pertanto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
2. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigenti.

Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC)

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i. *"Semplificazione della disciplina edilizia".*
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il presente RUE è composto da:

Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI
Titolo I: Funzioni del RUE
Parte II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA
Titolo I:: Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbani
Parte III: DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI
Titolo I: Strumenti di pianificazione urbanistica comunale
Titolo II:Sistemi condizionanti il territorio
Titolo III: Sistemi strutturanti il territorio
Titolo IV: Disciplina del commercio in sede fissa – Urbanistica commerciale, distributori carburanti, impianti fissi di telefonia mobile
Appendice:
- Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e definizioni di ulteriori interventi
- Specificazioni riguardanti il computo delle superfici
- Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia

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

a) dai seguenti elaborati grafici:
Tav. 1 – Disciplina del territorio extraurbano – tavolette da 1 a 40 – scala 1:5000
Tav. 2 – Disciplina del territorio urbano – tavolette da 1 a 27– scala 1:2000
Tav. 3 – Disciplina particolareggiata del centro storico – Interventi edilizi – scala 1:1000 e 1: 2000
Tav. 4 – Disciplina particolareggiata del centro storico – Destinazioni d'uso – scala 1:1000 e 1:2000

b) VALSAT:
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti cartografici, ai fini del computo delle superfici delle zone o della localizzazione degli elementi propri del RUE, si dovrà fare riferimento, in ordine di priorità:
   - alla rappresentazione catastale laddove sovrapponibile, con buona approssimazione, ai limiti stessi;
   - agli elementi fisici desumibili dalla base cartografica (Carta Tecnica Regionale o vettoriale), la quale non costituisce, tuttavia, certificazione dello stato reale dei luoghi, che dovrà comunque essere determinato sulla base di rilievi topografici in sito;
   - in assenza di riferimenti catastali o elementi fisici, ad un rilievo topografico della zona interessata, sulla base delle misure riferite alla mediana dei segni grafici che delimitano gli ambiti o i comparti.

Art. 1.7 - Titoli abilitativi già presentati e strumenti attuativi vigenti

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati, le richieste di rilascio o le DIA o le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE e delle successive varianti, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (nonché i PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e gli altri accordi come atti unilaterali, progetti unitari convenzionati sottoscritti e stipulati, accordi ex Art. 18 L.R. 20/2000 approvati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE e delle successive varianti, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi (come meglio precisato al paragrafo 1 del successivo art. 24, relativo agli ambiti AUC-B).
3. .

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica a essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE o sue varianti, o essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE

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

Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE

1. Il presente RUE e le relative varianti entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'Art. 33, comma 3, della L.R. 20/2000.
2. I procedimenti esclusi dalla disciplina di salvaguardia ai sensi del precedente art. 1.9, comma 3, lettera a) e b) che non siano conclusi entro la data di entrata in vigore del RUE si concludono secondo la disciplina previgente.

Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
   a) variante complessiva o specifica al presente RUE;
   b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'Art. 33 della L.R. 20/2000;
   c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC;
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE o di recepimento di norme od atti di coordinamento regionali, è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.
3. Le modifiche alle parti seguenti non costituiscono variante al RUE:
   Appendice :
   - Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e definizioni di ulteriori interventi
   - Specificazioni riguardanti il computo delle superfici
   - Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia

   Allegato: Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie.

4. Non costituisce altresì variante al RUE il recepimento dei contenuti degli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, comma 2, della L.R. 15/2013 e s.m. e i. "*Semplificazione della disciplina edilizia*".

Tali modifiche sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale.

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico

Ai fini della definizione dei termini del "lessico urbanistico" è fatto riferimento all'"*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* approvato con Delibera A.L. 279/2010, e succ. mod. ed integr., nonché nel "*Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio"* riportato in Appendice 4.1.

Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica

Ai fini della definizione dei "termini edilizi ed in materia energetica" " è fatto riferimento all'"*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* approvato con Delibera A.L. 279/2010, e succ. mod. ed integr., nonché nel "*Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio"* riportato in Appendice 4.2 e 4.3.

Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici

Ai fini della definizione dei parametri ed indici urbanistici è fatto riferimento all'"*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* approvato con Delibera A.L. 279/2010, e succ. mod. ed integr..

Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi

Ai fini della definizione dei parametri edilizi è fatto riferimento all'"*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"* approvato con Delibera A.L. 279/2010, e succ. mod. ed integr..

Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola

Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

Per le definizioni vedi appendice n. 4.1.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria per gli interventi ammessi in zona agricola si considerano i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale (sia in affitto che in proprietà).

Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

1. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, al netto delle tare improduttive.

Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

1. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo" è fatto riferimento all'art. 2135 del Codice Civile, come sostituito dall'art. 1 del D.Lgs. 228/2001 e s.m.i.
2. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale è fatto riferimento all'art. 1 del D.Lgs 99/2004 e s.m.i.
3. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. .

Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto

1. Ai fini della definizione di "Coltivatore Diretto" è fatto riferimento all'art. 31 della L. 590/1965 e s.m.i. "*Disposizioni per lo sviluppo della proprieta' coltivatrice".*
2. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di

istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo

1. Per Unità Lavorativa Uomo si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda.

Art. 2.5.6 - Centro aziendale

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola "complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa". Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo.

Art. 2.5.7 - (cassato)

Art. 2.5.8 - (cassato)

Art. 2.5.9 - Serra 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".

Art. 2.5.10 - Allevamento domestico

1. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti (40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU).

Art. 2.5.12 - Allevamento industriale

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente.

Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelencati coefficienti di conversione:

BOVINI

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno	0,35	" " "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:		
a) maschi		
- da riproduzione	0,60	" " "
- da macello	0,70	" " "
b) femmine		
- da allevamento	0,60	" " "
- da macello	0,70	" " "
- Di 2 anni e più		
a) maschi		
- da riproduzione	0,70	" " "
- da macello	0,90	" " "

b) femmine
- manze da allevamento ..... 0,80 " " "
- manze da macello ……..... 0,90 " " "

OVINI:
- pecore ..... 0,10 " " "
- agnelli, agnelloni,montone, castrati …….. 0,10 " " "

CAPRINI:
- capre ..... 0,10 " " "
- capretti, caprettoni, becchi ..... 0,10 " " "

EQUINI:
- cavalli ..... 0,75 " " "
- asini, muli, bardotti ..... 0,75 " " "

SUINI:
- Di peso inferiore a 20 Kg ..... 0,027 " " "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg ..... 0,200 " " "
- Da 50 e più
  - a) verri ....0,400 " " "
  - b) scrofe ..... 0,500 " " "
  - c) da macello:
  - da 50 Kg a meno di 80 Kg ..... 0,250 " " "
  - da 80 Kg e più ..... 0,300 " " "

CONIGLI:
- fattrici ..... 0,020 " " "
- altri conigli ..... 0,010 " " "

AVICOLI:
- polli da carne ..... 0,007 " " "
- galline da uova ..... 0,017 " " "
- tacchini, galline, faraone anatre, oche ..... 0,030 " " "

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

1. Per Programma di Riqualificazione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda secondo quanto indicato dall'art. 2 della *"Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del PTCP per gli interventi nel territorio rurale definiti "significativi" dagli strumenti urbanistici comunali"* approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 572 del 11/11/2008 (vedi contenuti del PRA all'Art. 16.1 e seguenti). Il PRA non può comunque costituire o prevedere deroga allo strumento urbanistico vigente.
2. Ai soli fini della dimostrazione della produttività dell'azienda, da dimostrare mediante il Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale, è possibile considerare corpi aziendali (in proprietà o in affitto), anche ricadenti in comuni confinanti.

Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata (vedi Art. A-21, comma 3, L.R. 20/2000).
3. L'atto, debitamente registrato e trascritto nel Pubblico Registro Immobiliare, viene allegato ai Programmi di

Riconversione e Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati.

Art. 2.6 - Definizione degli interventi

Vedasi l'allegato all' allegato alla L.R. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia".*

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

Art. 2.7.1 - Disciplina generale

1. E' definita destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di usi o funzioni ammessi dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.
   Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre si definisce complementare, o secondaria, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
3. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
   - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici (a tal fine si intendono "compatibili" quegli usi che, pur non costituendo la prevalenza nell'ambito di riferimento, sono considerati valida integrazione ai fini di configurare una piena funzionalità urbanistica all'ambito stesso);
   - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
   - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione a specificazione delle determinazioni regionali in materia che comunque rimangono prevalenti.

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

FUNZIONE ABITATIVA

UA1 - Residenza
Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché l'attività di affittacamere e bed & breakfast.

UA2 - Residenza collettiva
Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico
Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionai di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali
Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a

richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato
Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. In questa tipologia sono comprese anche le forme di commercio al dettaglio in forma elettronica, con esclusione della funzione di magazzinaggio.

UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari
Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1500 mq.

UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1500 mq.

UC6 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari
Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq.

UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq.

UC8 - Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 2.500 mq.

UC9 - Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 2.500 mq.
Gli esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

UC10 - omissis

UC11 – Distribuzione carburanti per uso autotrazione
Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 32/1998 e delle norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti vigenti, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi.
Non riguarda gli impianti ad uso privato.

UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/1991, (Art. 5, lettere a), b) e d), della L.R. 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 *"Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'Art. 4, comma 2 della L.R. 14/2003".*

UC12/B – Sale giochi – Sale scommesse
- Sale giochi, Sale scommesse (Punti SNAI, poker, bingo ecc.), di cui agli articoli 86, 88 e 110 del TULPS R.D. 773/1931 (vedi anche Regolamento dell'Unione Reno Galliera approvato con delibera del Consiglio n. 12 del 19.7.2010, modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio n. 9/2014).

UC13 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
Attività svolte ai sensi del Titolo X del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 12/99 e s.m.

UC14 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli
Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa, comprese pasticcerie, gelaterie a carattere laboratoriale senza somministrazione di alimenti.

UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli
Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.

UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato
Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.
I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

a) attività non soggetta al rilascio del "Certificato di Prevenzione Incendi" ai sensi dell'elenco di cui al DM Interno 16/2/1982 e s.m.i.;
b) assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
c) assenza di emissioni di radiazioni;
d) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);
e) produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
f) emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità definiti dall'ente gestore della rete fognante;
g) emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione;
h) fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
i) assenza di emissioni da sostanze cancerogene;
j) assenza di lavorazioni in orario notturno.

UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..
Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione .

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.
Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.

UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);

UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone
b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di

intensa attività umana);

UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

UC22 – Attività di servizio – Attività socio-sanitarie e sanitarie
UC22/A – Attività di servizio – Attività socio-sanitarie di tipo residenziale
Strutture socio-sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale, a ciclo continuativo o diurno (case di riposo, case protette, centri diurni, case famiglia, comunità alloggio, case albergo, residenze sanitarie assistenziali (RSA), residenze sociali assistite, ecc.)
UC22/B – Attività di servizio – Attività sanitarie
Strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero a ciclo continuativo (ospedali e case di cura), ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse

UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro
Parcheggi privati non pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, motocicli, natanti, aereoleggeri, ecc, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile
Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

UC25 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso
Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

UC27 – Servizi sociali di base – Istruzione superiore
Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.

UC28 – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo
Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione,

assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali.

Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

UP4 - Attività di allevamento industriale

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività di allevamento industriale quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi aziendali e/o interaziendali (uso UE3).

UP5 - Attività estrattive

Attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa.

UP7 - Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica, commercio elettronico

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

UP8 - Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

UP9 - Attività manufatturiere artigianali a carattere laboratoriale a tecnologia avanzata e terziario connesso.

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze delle attività produttive artigianali laboratoriali a tecnologia avanzata, montaggio ed assemblaggio di prodotti ed apparecchiature per attività specialistiche, attività commerciali e terziarie ad esse correlate e/o connesse.

FUNZIONI AGRICOLE

UE1 - Residenza di Imprenditori Agricoli Professionali e relative pertinenze

Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

UE2 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature

Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

UE3 - Attività di allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale

Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).
Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri:
- 40 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 40 q.li di peso vivo per Ha.

UE4 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola
Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.

UE5 - Coltivazioni in serre fisse
Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche.

UE6 - Attività agrituristiche
Attività agrituristiche ai sensi della L.R. 4/2009

UE7 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi
Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

UE8 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

UE9 – Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola
Strade poderali ed interpoderali, canalizzazioni irrigue e di deflusso delle acque, drenaggi, opere e manufatti di derivazione, sistemazione e regimentazione idraulica e di tutela idrogeologica.

FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

UL1 - Attività ricettive alberghiere
Alberghi e Residenze turistico alberghiere come definite dalla legislazione in materia. (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 6)
Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari

UL2 - Strutture ricettive extralberghiere *(Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 8)*
Colonie, case e appartamenti per ferie, affittacamere, attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed & breakfast)[2], foresterie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari

UL3 – Strutture ricettive all'aria aperta *(Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 7)*
Campeggi e villaggi turistici

[2] *Cfr. art. 13 della L.R. n. 16 del 28 luglio 2004 (BUR n. 102 del 28/7/2004)*

FUNZIONI SPECIALI

US1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Infrastrutture per la mobilità veicolare
Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo e/o di protezione stradale, piste ciclabili, percorsi pedonali.

US2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Parcheggi pubblici in sede propria
Autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

US3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
Aree per il soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, aree di sosta per popolazioni nomadi.

US4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
Aree attrezzate per lo Svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

US5 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Impianti
Tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.

US6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Reti
Tutti le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti.

US7 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Attrezzature cimiteriali
Edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

US8 - Attrezzature per la difesa e la vigilanza
Edifici e aree connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. In particolare comprendono stazioni dei Carabinieri, della Guardia di finanza e della Polizia.

US9 - Opere per la tutela idrogeologica
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica

US10 – Impianti industriali per la generazione energetica da fonti rinnovabili
Comprendono impianti per la generazione energetica da fonti rinnovabili per uso industriale (produzione per la vendita di energia), non integrati ad edifici od a strutture edilizie, ma aventi propria autonomia strutturale e funzionale.

Ai fini della compatibilità e ammissibilità urbanistica degli interventi negli ambiti territoriali definiti dal presente RUE, gli usi non esplicitamente ricompresi nell'elenco di cui al presente articolo, vanno comunque ricondotti, in via analogica, al medesimo elenco, prendendo a riferimento il carico urbanistico e le dotazioni territroriali richieste per l'uso stesso, ai sensi dei provvedimenti regionali e comunali.

Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime

1. La destinazione d'uso legittima di un edificio od unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo titolo abilitativo in materia edilizia (licenza, concessione, autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività, permesso di costruire) rilasciato o asseverato ai sensi di legge. In assenza o nella indeterminazione della stessa, la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; in caso di assenza dichiarata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.

2. Si considera in essere l'uso UE1 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite,ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001[3] in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti catastalmente come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui ai precedenti commi 1 e 2, si considera in essere l'uso UE1, UE2, o UE3 in relazione alla tipologia originaria dell'immobile

Art. 2.7.4 – Superfici esistenti

1. Sono considerate "esistenti", le superfici realizzate, in corso di realizzazione e legittimate sulla base di provvedimenti abilitativi rilasciati alla data di adozione del RUE ed i cui termini di validità siano ancora vigenti.

Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi

1. Sono considerati legittimi gli edifici conformi ai rispettivi titoli abilitativi rilasciati o depositati.
2. Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della L. 1150/1942), la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40).
   Sono, altresì, da considerarsi legittimi gli edifici realizzati tra il 17/8/1942 ed il 01/09/1967, data di entrata in vigore della legge 765/1967, realizzati all'esterno dei centri abitati, la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale originaria o da altri documenti probatori.

Art. 2.7.6 – Lotti liberi

1. Sono considerati liberi i lotti non edificati prima dell'adozione del RUE, nonché quelli frazionati successivamente purchè rispondenti alle regole definite ambito per ambito.
2. Si considerano altresì lotti liberi quelli derivanti dalla demolizione totale senza ricostruzione di un edificio esistente.

[3] *D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20/10/2001).*

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO

CAPO I – ORGANI

Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)

Art. 3.1.1 - Definizione e compiti

1. Ai fini della gestione dei procedimenti relativi alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono istituiti lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive, al quale è affidata la responsabilità dei procedimenti di carattere urbanistico, edilizio ed ambientali.
2. Lo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi del D.P.R. 160/2010, e s.m.i. è istituito a livello sovracomunale nell'ambito dell'Unione Reno Galliera.
3. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia è fatto riferimento all'art. 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
4. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per le Attività Produttive è fatto riferimento all'art. 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
5. Ai fini di garantire, su tutto il territorio dell'Unione Reno Galliera, un'omogenea interpretazione delle normative ed univoche modalità procedimentali, lo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato e l'apposito Comitato tecnico di coordinamento fra i comuni, costituiscono gli organi di riferimento in materia.

Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

Art. 3.2.1 - Definizione e compiti

Ai fini della definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è fatto riferimento all'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i. *"Semplificazione della disciplina edilizia".*

Art. 3.2.2 - Composizione e nomina

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da cinque tecnici, esterni all'amministrazione, di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati. Nel provvedimento di nomina la Giunta Comunale individua altresì il Presidente e il Vice Presidente fra i componenti tecnici di cui sopra.
2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
6. La Giunta comunale nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento o suo delegato, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

Art. 3.2.3 - Funzionamento

1. La CQAP si riunisce indicativamente una volta al mese. La convocazione è inviata ai componenti dallo Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il Presidente. Le adunanze sono valide in prima convocazione se interviene più della metà dei componenti, tra cui il Presidente o il Vice Presidente. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello unico per l'edilizia per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 60 gg. dalla data di avvio del procedimento. Decorso tale termine il responsabile del SUE prescinde da tale parere dandone atto nel provvedimento abilitativo e nel parere tecnico istruttorio.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 16 L. 241/1990[4] e s. m. e i., per i seguenti motivi:
   a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
   b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista o la comunicazione della data del sopralluogo è inviata al progettista stesso ed alla proprietà dal responsabile del procedimento, con un preavviso di almeno 10 giorni. In caso di mancata presenza del progettista e/o della proprietà convocati, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può comunque chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. La CQ esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
   - parere favorevole;
   - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
   - parere contrario motivato;
   - parere sospensivo per carenza documentale, di elementi progettuali o per le motivazioni di cui al precedente comma 3.

   È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente o del vice presidente.
7. I membri della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti.
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Responsabile del SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate dal Responsabile medesimo al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento del provvedimento previsto dall'Art. 27 della L.R. 15/2013.

Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri

1. Secondo quanto previsto ai successivi articoli, ed in base alle caratteristiche degli edifici e degli interventi in progetto, sono chiamati ad esprimere il proprio parere gli organi competenti quali, a titolo esemplificativo:
2. :
   - Ausl: requisiti igienico sanitari;
   - Arpa: requisiti di prevenzione ambientale;
   - Soprintendenze: rispetto dell'interesse culturale, storico, artistico ed architettonico di edifici vincolati e dell'interesse archeologico di aree vincolate secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004;
   - Vigili del Fuoco: verifica della sicurezza in materia di prevenzione incendi;
   - Commissione di vigilanza: verifica della sicurezza in materia per i locali destinati a pubblico spettacolo;
   - Enti proprietari di Strade e Ferrovie;
   - Autorità di Bacino, Servizio tecnico Bacino del Reno, Enti di Gestione Acque Pubbliche e di Bonifica, Canale Emiliano-Romagnolo;
   - Enti erogatori di servizi pubblici: verifica congruità e conformità sistema delle infrastrutture;
   - Servizi interni all'Amministrazione comunale (Polizia Municipale, Ambiente, Lavori Pubblici ecc.);
   - Gestore Servizio Idrico Integrato.

[4] *L. 7 Agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi (G.U. n. 192 del 18/8/1990).*

CAPO II – TITOLI ABILITATIVI

Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni

1. Tutte le domande e le dichiarazioni necessarie per legge nell'ambito dei procedimenti amministrativi di seguito regolamentati, sono predisposte utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica in vigore. Le richieste sono tutte soggette al pagamento dei diritti di segreteria secondo specifica delibera di Giunta comunale.

Art. 4.2 - Attività edilizia libera

1. Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 7 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
2. Tutti gli interventi soggetti ad attività edilizia libera dovranno comunque essere inseriti in modo corretto nel contesto urbano ed istallati nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia urbanistico-edilizia e con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata ed essere realizzati nel rispetto del Codice Civile.
3. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice dei Beni Culturali Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.

Art. 4.3 - Valutazione Preventiva

Art. 4.3.1 - Definizione

1. Ai fini della definizione relativa alla Valutazione preventiva è fatto riferimento all'art. 21 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 4.3.2 – Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva

1. Alla richiesta devono essere obbligatoriamente allegati, i documenti a firma di un tecnico abilitato contenenti i principali parametri progettuali, secondo quanto riportato nella apposita modulistica unificata adottata dall'Unione Reno Galliera.

Art. 4.3.3 – Rilascio e validità

1. 1. Ai fini del procedimento relativo alla Valutazione preventiva è fatto riferimento all'art. 21 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 4.4 - Preparere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. È comunque possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, un preparere estetico-compositivo alla CQAP. La documentazione deve permettere ai componenti della CQAP di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta degl'idonei titoli abilitativi di cui ai successivi articoli, non differiscano da quelli contenuti nel preparere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQAP.
3. Il preparere è comunicato dallo Sportello unico al richiedente e al progettista incaricato e conserva la propria validità per un anno.

Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC)

Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Ai fini della individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire, è fatto riferimento all'art. 17 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione

Vedasi Delibera G.R. 993/2014 *"Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5,* L.R. 15/2013*).*

Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti - Rilascio del permesso di costruire

Vedasi art. 18 della L.R. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"* riguardante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 4.5.4 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Vedasi art. 19 della L.R. 15/2013 riguardante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e le caratteristiche ed efficacia del medesimo..

1. Il permesso di costruire viene rilasciato, con i relativi allegati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
2. Copia del permesso di costruire e dei relativi allegati, eventualmente in formato digitale, debbono essere conservati e consultabili presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo.

Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
   a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
   b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
   c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
   d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
   e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e della relativa convenzione urbanistica;
   f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
   g) la data e l'esito del parere della CQAP, se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
   h) la salvaguardia dei diritti di terzi;
   i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
   j) l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
   k) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'artt. 29, 30, 32, 33, 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i.., secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Ove necessario, può far parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione di cui all'Art. 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i., o quella urbanistica, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
   - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
   - di non iniziare i lavori prima del rilascio dell'autorizzazione sismica o del deposito del progetto esecutivo struttirale, presso la Struttura Tecnica competente, ai sensi della legge 1086/71, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., della L. 64/1974, del D.M. 14/01/2008, della L.R. 19/2008, della Delibera G.R. 687/2011, della Delibera G.R. 1373/2011[5] ;
   - di comunicare formalmente, mediante l'apposito modulo, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere il modulo stesso;

   ;
   - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 e s.m.i. e al

[5] *L.R. 30 ottobre 2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico";*
D.G.R. 687/2011 "Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. n. 19/2008"
D.G.R. 1373/2011 "Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del eprmesso di costruire e per gl altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 19/2008.

D.Lgs. 192/05,, modificato dal D.Lgs. 311/2006 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (cartello di cantiere), recante gli estremi della permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi dei relativi indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e relativi allegati;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie;
- di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia o per le attività produttive, o con l'Ufficio Tecnico comunale, le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di ottemperare a quanto previsto ai commi 5 e 12 dell'art. 23 della L.R. 15/2013, prima dell'utilizzo dell'immobile;
- di comunicare alle autorità competenti l'inizio dei lavori di scavo ed eventuali ritrovamenti di interesse archeologico, storico od artistico.

Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga

1. Ai fini dell'individuazione dei presupposti e condizioni per il rilascio del permesso di costruire in deroga è fatto riferimento a quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i. *"Semplificazione della disciplina edilizia".*
2. La deroga viene assentita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato previa istruttoria tecnica ed acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie, nonché del parere da parte della CQAP laddove necessario.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 *(Codice dei Beni culturali e del Paesaggio).*

Art. 4.5.7 - Decadenza ed effetti del permesso di costruire

La decadenza del permesso di costruire ed i suoi effetti sono disciplinati dall'art. 19 della L.R. 15/2013.

Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire

Ai fini della pubblicità del permesso di costruire è fatto riferimento all'art. 18, comma 8 e art. 27 della L.R. 15/2013.

Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire

1. Ai sensi di quanto previsto all'art. 27 della L.R. 15/2013 e s.m.i. il procedimento di riesame del permesso di costruire è disciplinato da quanto di seguito riportato.
2. I soggetti interessati, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso ai sensi dell'Art. 27 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
3. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al SUE di provvedere al riesame del permesso di costruire. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della L. 241/1990 e s. m. e i..
4. A seguito della richiesta di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:
   a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
   b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
   c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

   Il Sindaco nei successivi quindici giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta al titolare del

permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

5. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, e comunque entro i successivi sessanta giorni,il Sindaco assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del permesso di costruire, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Art. 4.5.10 - Proroga dei termini
Per la proroga dei termini di validità del permesso di costruire è fatto riferimento all'art. 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 13 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti
Vedasi Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013).*

Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento

Vedasi art. 14 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza
Ai fini della durata, della proroga e della decadenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento agli artt. 15 e 16 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.6.5 - Pubblicità ai fini del riesame
Relativamente alla pubblicità finalizzata al riesame della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento all'art. 27 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

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

1. Restano assoggettate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo quanto previsto dall'art. 22 c. 3 del D.P.R. 380/2001 ed art. 13 c. 2 della L.R. 15/2013 e.s.m.i., le opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora gli stessi individuino in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
    - allineamenti planimetrici degli edifici;
    - altezza degli edifici;
    - edificabilità massima ammessa;
    - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
    - tipologie degli edifici;
    - numero dei piani previsti;
    - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
2. Il provvedimento di approvazione del Piano UIrbanistico Attuativo contenente gli elementi planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi di cui al comma precedente, deve dare atto che i relativi interventi possono essere assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività anziché a Permesso di Costruire.
3. Sono altresì assoggettate a SCIA, le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse, presentato in sede di PUA, abbia le caratteristiche di "progetto esecutivo", così come definito dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
Vedasi articolo 10 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

Vedasi Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013)" e specifica modulistica predisposta dall'Unione Reno Galliera.*

Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi. Nei centri storici le recinzioni dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di permesso di costruire o di SCIA.
4. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari. Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla privata proprietà sono vietate.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e smaltiti in base al piano di allontanamento e recupero di cui all'Art. 9.3.3. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Comune separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e ipovedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,20, ove possibile, utilizzabile anche da parte dei portatori di diversa abilità.
7. Gli organi adibiti al controllo dell'attività edilizia che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti in ordine alla tenuta del cantiere, sono tenuti ad informare le autorità competenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico che Svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale, degli Uffici tecnici comunali e/o delle strutture sanitarie territoriali laddove previsto.
2. Il permesso di costruire, ovvero la SCIA, comprensivi degli elaborati tecnici approvati firmati dal progettista, devono essere depositati in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (cartello di cantiere) con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere nonchè del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3; per gli altri interventi soggetti a SCIA: UNI A2; per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, tramite gli organi preposti soprammenzionati, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Qualora i controlli accertassero la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in

materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni in corso d'opera di cui all'Art. 5.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente *(cfr. D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2013, L.R. 23/2004[6]).*

6. Qualora, in seguito all'esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico od artistico, il titolare del titolo abilitativo deve informare il Comune e gli Enti competenti alla tutela, al fine di consentire l'attivazione degli stessi, e sospendere i lavori medesimi sino alla compiuta.

Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti

Ai fini della disciplina delle variazioni essenziali, è fatto riferimento all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.

Art. 5.5 - Varianti in corso d'opera

Ai fini della disciplina delle varianti in corso d'opera, è fatto riferimento all'art. 22 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Fermo restando quanto stabilito dall'Art. 18 delle NdA del PSC, il titolare del titolo abilitativo ad eseguire i lavori, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ai fini di valutare la necessità di indagini di accertamento archeologico preventivo.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e delle leggi vigenti in materia.

[6] *L.R. 23 ottobre 2004 n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'Art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modifiche, dalla L. 24 novembre 2003 n. 326" (BUR n. 143 del 22/10/2004).*

CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato

Il presente articolo si intende cassato, essendo stato abrogato l'art. 24 della L.R. 15/2013 dall'art. 52 della L.R. 28/2013.

Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità

Per la disciplina della comunicazione di fine lavori e la domanda di Certificato di conformità edlizia ed agibilità è fatto riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i. ed alla Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013)".*

Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite vedasi art. 23 della L.R. 15/2013 ed atto di coordinamento Delibera G.R. 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)",* od al provvedimento comunale.

Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed atto di coordinamento Delibera G.R. 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)".*

Art. 6.5 - Attestato di prestazione energetica

Ai fini dell'attestato di prestazione energetica è fatto riferimento al D.Lgs. 192/2005 e succ. modif. e integr., e all'Atto di coordinamento regionale Delibera A.L. 156/2008 e s. m. e i., come modificata ed integrata con D.G.R. 967/2015 e D.G.R. 1275/2015.

Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità

Ai fini dell'attestazione della conformità è fatto riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013.

Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale

Ai fini della procedura per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è fatto riferimento all'artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013.

Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio (Cassato)

Art. 6.9 - Tolleranze costruttive

Ai fini dell'applicazione della tolleranza costruttiva in materia edilizia, rispetto al titolo abilitativo, è fatto riferimento art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Art. 6.10 - Assegnazione numeri civici

1. Su richiesta dell'interessato, per nuove costruzioni, frazionamenti o cambi d'uso e ampliamenti con creazione di nuove unità immobiliari, l'Amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi

subalterni e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi:
   a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
   b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
   c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
   d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
   e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
   f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
   g) l'affittuario agrario (L.11/1971) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
   h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
      - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
      - l'assegnatario di terre incolte;
      - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
      - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
      - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
      - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
      - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
   i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
   j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
      - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
      - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
      - il curatore fallimentare;
      - il commissario giudiziale;
      - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e j), il possesso del titolo può essere autocertificato con apposita dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000.
3. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

Art. 7.2 - Cambio di intestazione ("voltura")

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale in allegato alla richiesta di voltura, una comunicazione nella quale dovranno dichiarare di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso, e gli estremi dell'atto che comprova il titolo. Su richiesta dei successori o aventi causa lo Sportello unico rilascia apposito atto di voltura del titolo abilitativo.
2. Nel caso in cui il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, prima del rilascio di permesso di costruire, la comunicazione di acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire, dichiarando gli estremi dell'atto che comprova il titolo.

Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari licenze, autorizzazioni, nulla-osta, concessioni, permessi di costruire SCIA, e CIL, sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
   a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico"; tali occupazioni sono definite:
      - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
      - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;
      rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs 114/98;
   b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 Codice della navigazione e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 328/1952 e successive modificazioni[7]).
   c) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali, di cui all'art. 7, comma 1, lettera f) della L.R. 15/2013;
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed eventualmente accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la validità della convenzione, del permesso di costruire, o della SCIA può essere rinnovata al termine del periodo concesso.

Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

Vedasi anche Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013)*" ed in particolare il modello per la richiesta del Permesso di Costruire, (riquadro f), per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (riquadro g) e le relative Relazioni di Asseverazione.

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o SCIA o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza, di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale (piante in scala 1:200).
2. Qualora siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'Art. 6.9 (Tolleranze costruttive) la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria. È possibile richiedere il permesso di costruire o presentare una SCIA a parziale sanatoria, in cui includere la descrizione delle opere difformi e quella delle nuove opere da eseguirsi. In tali titoli edilizi dovranno essere separatamente ed accuratamente individuate le opere soggette a sanatoria e quelle di nuovo intervento.

Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità

Ai fini della Richiesta di Pernesso di costruire in Sanatoria e dell'Accertamento di Conformità è fatto riferimento all'art. 17 della L.R. 23/2004.
Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia è fatto riferimento agli articoli da 16 a 19 della L.R. 23/2004 e s.m.i..

Art. 7.6 - Difformità edilizie minori

Ai fini dell'individuazione e della regolarizzazione di eventuali difformità edilizie minori rispetto allo stato legittimato è fatto riferimento alla disciplina di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.

Art. 7.7 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

[7] *D.P.R.15 febbraio 1952 "Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione"*

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, anche secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di Polizia Urbana e Rurale.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici e, quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
3. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
4. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti ed inoltre l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva CIL, SCIA o permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico, al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il necessario titolo edilizio (CIL, SCIA o permesso di costruire).

Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. 1265/1934[8], e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
   - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
   - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
   - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
   - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
   - mancata disponibilità di acqua potabile;
   - assenza di servizi igienici;
   - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue
3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
4. L'ordinanza di inagibilità si applica altresì, nel caso di gravi difformità riscontrate, anche a seguito di verifiche a campione, rispetto a quanto dichiarato nella relazione tecnica di asseverazione della richiesta di certifcato di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 23, comma 2, lettera b) della L.R. 15/2013.

Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni
Vedasi articolo 10 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica
Vedasi art. 12, commi 2, 3 e 4 della L.R. 23/2004 e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica
Vedi art. 146 del D.Lgs. 42/2004, Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12/12/2005 e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata
Vedi art. 146 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.R. 139/2010 e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti
Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed atto

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

di coordinamento Delibera G.R. 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)"* o ai provvedimenti dell'Amministrazione comunale assunti ai sensi dell'art. 14 c. 5 della *L.R. 15/2013* per i controlli delle SCIA presentate, e dell'art. 23, commi 6 e 7 della stessa *L.R. 15/2013*, per i controlli relativi alle richieste dei Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia

Relativamente al sistema sanzionatorio in materia edilizia è fatto riferimento alla disciplina prevista dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 23/2004 e s.m.i..

1. L'inosservanza del presente RUE, qualora non costituisca illecito penale nè sia perseguibile ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, è comunque da ritenersi assoggettabile alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81, le quali saranno irrogate, ai sensi dell'articolo 7 bis del D.Lgs 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI

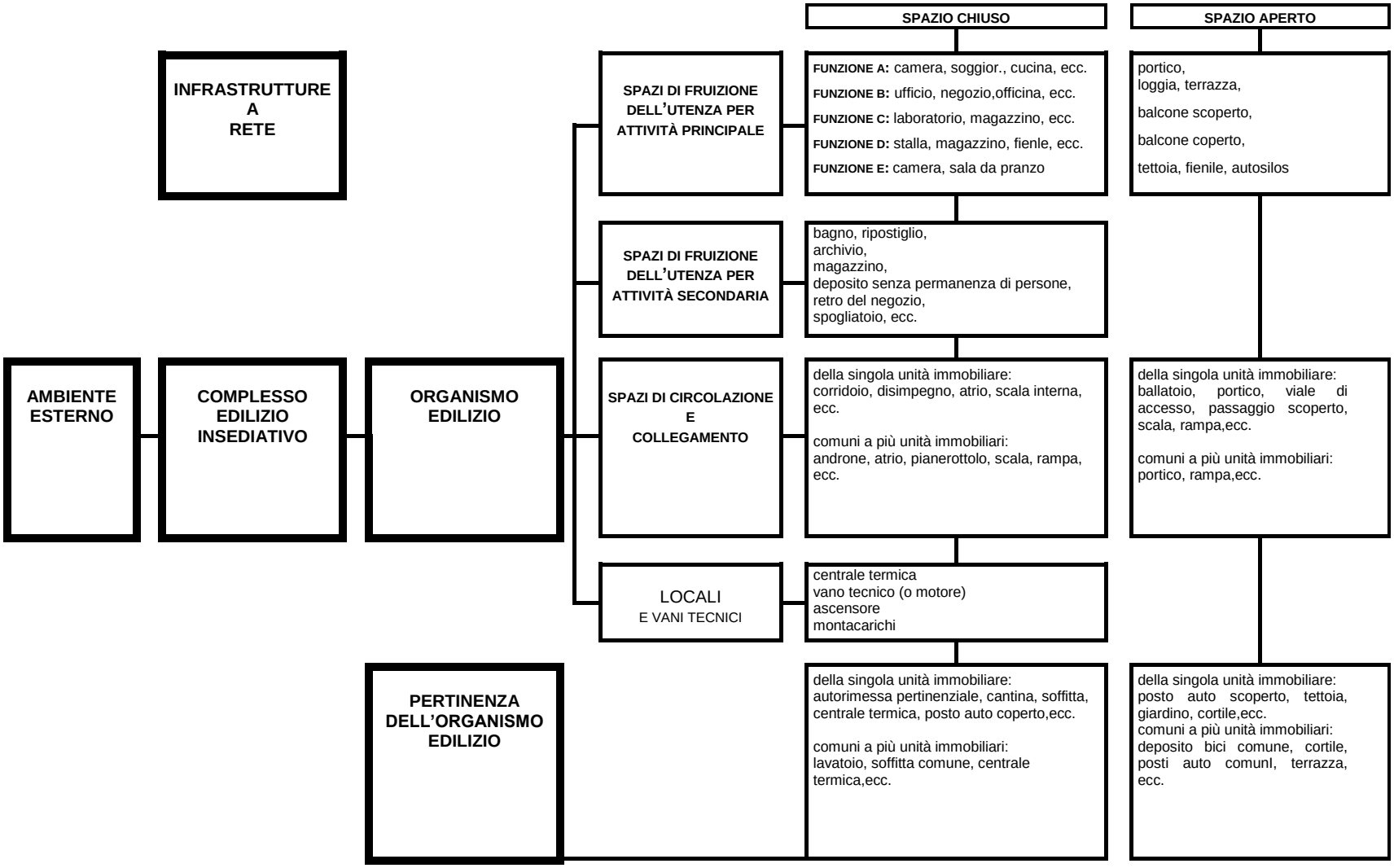
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE

Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale

1. Ai soli fini del perseguimento di obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici da assumere nella progettazione ed esecuzione delle opere edilizie, è fatto riferimento all'elaborato denominato Allegato facente parte integrante del presente RUE, e riguardante le varie fasi del processo edilizio.
2. Tali indirizzi sono individuati alla scala di progettazione, alla scala insediativa ed alla scala edilizia, con riferimento alle varie esigenze prestazionali, ai campi d'applicazione ed alle verifiche relative.
3. Nell'ambito delle varie fasi del processo edilizio, tali indirizzi trovano applicazione laddove non siano vigenti norme cogenti che costituiscano disciplina sovraordinata di settore.
4. Ai fini dell'applicazione degli obiettivi prestazionali di cui ai commi precedenti, sono definite le scomposizioni dell'organismo edilizio secondo gli spazi di fruizione, relazioni funzionali e componenti strutturali, come di seguito riportato.

Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
   - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
   - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
   - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
   - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella seguente figura con opportune esemplificazioni.


SPAZIO CHIUSO
SPAZIO APERTO
INFRASTRUTTURE A RETE
SPAZI DI FRUIZIONE DELL'UTENZA PER ATTIVITÀ PRINCIPALE
FUNZIONE A: camera, soggior., cucina, ecc.
FUNZIONE B: ufficio, negozio,officina, ecc.
FUNZIONE C: laboratorio, magazzino, ecc.
FUNZIONE D: stalla, magazzino, fienle, ecc.
FUNZIONE E: camera, sala da pranzo
portico, loggia, terrazza,
balcone scoperto,
balcone coperto,
tettoia, fienile, autosilos
SPAZI DI FRUIZIONE DELL'UTENZA PER ATTIVITÀ SECONDARIA
bagno, ripostiglio, archivio, magazzino, deposito senza permanenza di persone, retro del negozio, spogliatoio, ecc.
AMBIENTE ESTERNO
COMPLESSO EDILIZIO INSEDIATIVO
ORGANISMO EDILIZIO
SPAZI DI CIRCOLAZIONE E COLLEGAMENTO
della singola unità immobiliare: corridoio, disimpegno, atrio, scala interna, ecc.
comuni a più unità immobiliari: androne, atrio, pianerottolo, scala, rampa, ecc.
della singola unità immobiliare: ballatoio, portico, viale di accesso, passaggio scoperto, scala, rampa,ecc.
comuni a più unità immobiliari: portico, rampa,ecc.
LOCALI
E VANI TECNICI
centrale termica
vano tecnico (o motore)
ascensore
montacarichi
PERTINENZA DELL'ORGANISMO EDILIZIO
della singola unità immobiliare: autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica, posto auto coperto,ecc.
comuni a più unità immobiliari: lavatoio, soffitta comune, centrale termica,ecc.
della singola unità immobiliare: posto auto scoperto, tettoia, giardino, cortile,ecc.
comuni a più unità immobiliari: deposito bici comune, cortile, posti auto comunI, terrazza, ecc.

Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio

Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio

1. L'Unità edilizia può essere articolata secondo diversi criteri:
   a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
   b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
   c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
   d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare: gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza; gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali

1. Si definiscono spazi fruibili di un organismo edilizio tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
   a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
   b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
   a) le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
   b) l'estradosso delle coperture non piane;
   c) gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di un organismo edilizio costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
   a) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,
      a.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
      a.2) Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
      a.3) Spazi di circolazione e collegamento;
         a.3.1) orizzontale;
         a.3.2) verticale.
      a.4) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
   b) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
   c) Spazi comuni (o pertinenze condominiali);
      c.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;
      c.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
         c.2.1) orizzontale
         c.2.2) verticale
      c.3) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di un'organismo edilizio composto da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.
5. Sono considerati spazi di fruizione per "attività principale" quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia, che vengono cosi

indicativamente raggruppati:

A1 a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale, sia collettiva;
b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;

A2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;
b) laboratori scientifico-tecnici;
c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;
d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni,lavaggi, controlli, vendite;
e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

A3 scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.

6. Sono considerati spazi di fruizione per attività secondaria quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:

B uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;

C locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.

7. Sono considerati spazi di circolazione e collegamento ; spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale; locali e vani tecnici quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti, che vengono cosi raggruppati:

S1 servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo ;

S2 a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato ;
d) autorimesse di uso privato;
e) locali di cottura in singole abitazioni;

S3 a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8;
b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi;
c) locali per servizi tecnici, quali macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;

8. Gli spazi non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.
9. Relativamente ai requisiti igienico-sanitari è comunque fatto riferimento al modello di scomposizione e ai relativi requisiti previsti nel Tomo II.

Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione dell'organismo edilizio in componenti strutturali e tecnologiche è definita secondo il seguente elenco nel quale:

a) le voci a una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";
b) le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";
c) le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".

1) Strutture portanti
- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1 strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2 strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1 strutture di elevazione verticali
  - 1.2.2 strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3 strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1 strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2 strutture di contenimento orizzontali

2) Chiusure

2.1. Chiusure verticali
2.1.1 pareti perimetrali verticali
2.1.2 infissi esterni verticali
2.2. Chiusure orizzontali inferiori
2.2.1 solai a terra
2.2.2 infissi orizzontali
2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
2.3.1 solai su spazi aperti
2.4. Chiusure superiori
2.4.1 coperture (o solai di copertura)
2.4.2 infissi esterni orizzontali o inclinati
3) Partizioni interne
3.1. Partizioni interne verticali
3.1.1 pareti interne verticali
3.1.2 infissi interni verticali
3.1.3 elementi di protezione
3.2. Partizioni interne orizzontali
3.2.1 solai
3.2.2 soppalchi
3.2.3 infissi interni orizzontali
3.3. Partizioni interne inclinate
3.3.1 scale interne
3.3.2 rampe interne
4) Partizioni esterne
4.1. Partizioni esterne verticali
4.1.1 elementi di protezione
4.1.2 elementi di separazione
4.2. Partizioni esterne orizzontali
4.2.1 balconi e logge
4.2.2 passerelle
4.3. Partizioni esterne inclinate
4.3.1 scale esterne
4.3.2 rampe esterne
5) Impianti di fornitura servizi
5.1. Impianto di climatizzazione
5.1.1 alimentazione
5.1.2 gruppi termici
5.1.3 centrali di trattamento fluidi
5.1.4 reti di distribuzione e terminali
5.1.5 reti di scarico condensa
5.1.6 canne di esalazione
5.2. Impianto idrosanitario
5.2.1 allacciamenti
5.2.2 macchine idrauliche
5.2.3 accumuli
5.2.4 riscaldatori
5.2.5 reti di distribuzione acqua fredda e terminali
5.2.6 reti di distribuzione acqua calda e terminali
5.2.7 reti di ricircolo dell'acqua calda
5.2.8 apparecchi sanitari
5.3. Impianto di smaltimento liquidi
5.3.1 reti di scarico acque fecali
5.3.2 reti di scarico acque domestiche
5.3.3 reti di scarico acque meteoriche
5.3.4 reti di ventilazione secondaria
5.4. Impianto di smaltimento aeriformi

5.4.1 alimentazione
5.4.2 macchina
5.4.3 reti di canalizzazione
5.5. Impianto di smaltimento solidi
5.5.1 canna di caduta
5.5.2 canna di esalazione
5.6. Impianto di distribuzione gas
5.6.1 allacciamenti
5.6.2 reti di distribuzione e terminali
5.7. Impianto elettrico
5.7.1 alimentazione
5.7.2 allacciamenti
5.7.3 apparecchiature elettriche
5.7.4 reti di distribuzione e terminali
5.8. Impianto di telecomunicazioni
5.8.1 alimentazione
5.8.2 allacciamenti
5.8.3 reti di distribuzione e terminali
5.9. Impianto fisso di trasporto
5.9.1 alimentazione
5.9.2 macchina
5.9.3 parti mobili
6) Impianti di sicurezza
6.1. Impianto antincendio
6.1.1 allacciamenti
6.1.2 rilevatori e traduttori
6.1.3 reti di distribuzione e terminali
6.1.4 allarmi
6.2. Impianto di messa a terra
6.2.1 reti di raccolta
6.2.2 dispersori
6.3. Impianto parafulmine
6.3.1 elementi di captazione
6.3.2 rete
6.3.3 dispersori
6.4. Impianto antifurto e antintrusione
6.4.1 alimentazione
6.4.2 rivelatori e trasduttori
6.4.3 rete
6.4.4 allarmi
7) Attrezzature interne
7.1. Elemento fisso d'arredo domestico
7.1.1 pareti-contenitore *(*)*
7.2. Blocco servizi
8) Attrezzature esterne
8.1. Arredi esterni collettivi
8.2. Allestimenti esterni
8.2.1 recinzioni *(*)*
8.2.2 pavimentazioni esterne *(*)*
(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
   a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
   b) Spazi aperti coperti;
   c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

2. Si considera spazio chiuso o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili , se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
   a) da una superficie di calpestio
   b) da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio)
   c) da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne
   d) per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows. scale esterne a sbalzo) se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 0,75.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 8.4 - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a tutti i requisiti obbligatori previsti da specifiche norme settoriali esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori. In carenza di tali norme settoriali, costituiscono indirizzi tecnici di riferimento gli obiettivi prestazionali di cui allo specifico Allegato.
2. Gli obiettivi prestazionali e gli indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie sono strutturati in 3 sezioni:
   - obiettivi correlati al processo di progettazione;
   - obiettivi tecnici e prestazionali a scala insediativa;
   - obiettivi tecnici e prestazionali a scala edilizia.
3. Gli obiettivi correlati al processo di progettazione, attraverso un'adeguata analisi del sito, del contesto insediativo e dei criteri di gestione, introducono i gli obiettivi tecnici e prestazionali a scala insediativa che, a loro volta pongono le condizioni definite dagli obiettivi tecnici e prestazionali a scala edilizia, affinché sia garantita la più elevata qualità delle opere edilizie.
4. Ogni obiettivo è strutturato in:
   - Le esigenze da soddisfare;
   - il campo d'applicazione, che definisce generalmente la destinazione d'uso e la tipologia d'intervento che può essere riferita all'Allegato A della L.R. 31/2002, oppure quella espressamente definita dalla relativa normativa di settore (vedi ad es: risparmio energetico, sicurezza antincendio, ecc.);
   - i livelli di prestazione, che fanno espressamente riferimento alla normativa vigente nel caso il requisito sia attinente ad aspetti normativi regolamentati da norme nazionali oppure esplica la prestazione richiesta;
   - i metodi di verifica distinti in quelli utilizzati in fase progettuale e quelli utilizzati a lavori ultimati. I *metodi di verifica in fase progettuale* sono quelli utilizzati dal progettista abilitato per verificare la conformità del progetto alle prestazioni richieste con i requisiti al fine di predisporre la dichiarazione prevista all'art. 10, comma 1 e art. 13, comma 2 della L.R. 31/2002. I *metodi di verifica a lavori ultimati* sono quelli utilizzati dal professionista abilitato per verificare la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato secondo quanto previsto al comma 2, art. 20 della L.R. 31/2002 e quindi predisporre la dichiarazione contenuta nella scheda tecnica descrittiva nonché riportare nella scheda tecnica descrittiva le prestazioni fornite in ordine aiu requisiti tecnici ai sensi del comma 1 dell'art. 20 della L.R. 31/2002.
5. Con le precisazioni di cui al comma 1, i metodi di verifica servono al Comune come riferimento per esercitare, con la medesima modalità dichiarata dal progettista abilitato, i controlli relativi, fra l'altro, agli obiettivi prestazionali al fine del rilascio del titolo abilitativo e del certificato di conformità edilizia..

Art. 8.4.1 - Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici diriferimento per le opere edilizie

1. Gli obiettivi prestazionali e tecnici delle opere edilizie sono elencati nella seguente tabella:

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

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

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

Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore (Cassato)

Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

Per gli insediamenti in oggetto valgono le norme di seguito riportate, sino all'emissione dell'atto di coordinamento tecnico per definirnei requisiti edilizi igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 12, c. 4, lettera f) della L.R. 15/2013.

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione Delibera G.R. 1446/2007 il titolo abilitativo è subordinato:
   a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
   b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo integrato del progetto previsto dall'Art. 19, comma primo, lettera h) bis, così come sostituito dall'art. 41 della L.R. 31/2002 della L.R. 19/1982[9];
   c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. Al fine di acquisire il parere preventivo integrato da parte di Ausl ed Arpa, previsto dalla lettera b) del comma 1, l'interessato presenta al SUAP copia dei progetti degli insediamenti produttivi.
3. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

[9] *L.R. 4 maggio 1982 "Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica"*

CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi

1. In conformità alle disposizioni di cui alla lettera h) primo comma dell'Art. 19 della L.R. 19/1982, così come modificata dall'Art. 41 della L.R. 31/2002, sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell' Azienda USL e dell' ARPA secondo le rispettive competenze:
   - piani strutturali comunali, regolamenti urbanistico edilizi, (qualora non già espressi nell'ambito di conferenze di pianificazione o di servizi), piani operativi comunali, piani urbanistici attuativi,
   - classificazioni acustiche del territorio comunale ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L.R. 15/2013 e s.m.i.;
   - progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla delibera di Giunta regionale n° 193/2014, nelle more dell'atto di coordinamento di cui all'art. 12, comma 4, lettera f) della L.R. 15/2013;

Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati

Art. 9.2.1 – Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati

1. In caso di interventi edilizi previsti all'interno di aree in cui sono state dismesse attività produttive o artigianali o in caso di rischio concreto o potenziale di superamento delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC dato dalla presenza, anche pregressa, nell'area di intervento di impianti di distribuzione carburanti, depositi di combustibili, materie prime, rifiuti, serbatoi interrati, ecc ed inoltre in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, dovranno essere attivati da parte del soggetto attuatore specifiche analisi del sito per la verifica di eventuali contaminazioni del suolo e dell'acquifero e le eventuali successive bonifiche, secondo le modalità ed i procedimenti previsti al Titolo V del D.Lgs. 152/2006[10].e relativi Allegati. A tale scopo per tali aree, unitamente agli elaborati di progetto, dovrà essere presentato il Modello Concettuale Preliminare del sito con un Piano di indagini ambientali o Piano di investigazione finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee. Il Modello Concettuale Preliminare deve essere realizzato sulla base delle informazioni storiche disponibili nonché di eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito.
2. Con il modello concettuale preliminare vengono descritte:
   a) caratteristiche specifiche del sito in termini di potenziali fonti della contaminazione;
   b) estensione, caratteristiche e qualità preliminari delle matrici ambientali influenzate dalla presenza dell'attività esistente o passata svolta sul sito;
   c) potenziali percorsi di migrazione dalle sorgenti di contaminazione ai bersagli individuati.
3. Parte integrante e fondamentale del Modello Concettuale Preliminare del sito è la definizione, delle caratteristiche idrogeologiche degli acquiferi superficiali e profondi in quanto possibili veicoli della contaminazione. Per la redazione del Modello Concettuale Preliminare dovranno essere considerate le eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito, prima dell'attuazione del piano di indagini.
4. Il Piano di investigazione viene definito sulla base del contenuto del Modello Concettuale Preliminare Dopo l'approvazione del progetto edilizio e la contestuale condivisione del Modello Concettuale Preliminare presentato sarà avviato il Piano di investigazione ambientale preliminare.
5. Nel caso in cui le indagini ambientali rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare deve essere avviata la procedura ex art. 242 del D.Lgs. 152/2006. Le opere edilizie che interessano il sito contaminato potranno essere avviate solo dopo l'ottenimento della prescritta Certificazione Provinciale di avvenuta Bonifica ovvero previo svincolo delle attività edilizie rilasciato dalla autorità competente su parere favorevole degli altri Enti coinvolti nella procedura di bonifica, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione del Progetto Operativo di Bonifica e Ripristino Ambientale del sito.
6. Nel caso in cui le indagini ambientali non rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare si potrà procedere con la realizzazione delle opere edilizie nel rispetto delle prescrizioni espresse in sede progettuale. In tal caso il proponente si limiterà a produrre la documentazione relativa agli accertamenti

[10] *D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del14/4/2006).*

svolti.

7. Nel caso in cui un eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area comportasse l'applicazione di valori di CSC più restrittivi, dovrà essere dimostrata la condizione di sito "non contaminato" ai sensi dell'art. 240 comma 1 lettera f del D.Lgs. 152/2006 ovvero essere avviate le necessarie procedure di cui all'art. 242 del medesimo Decreto.

Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri

Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.

1. I cantieri dovranno essere recintati in modo da impedire l' accesso agli estranei.
2. In ogni intervento edilizio (costruzione, demolizione, ristrutturazione, manutenzione, etc.) dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).
3. Gli ambienti abitativi, lavorativi o comunque occupati da persone, contigui ai cantieri non dovranno essere interessati da polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi provenienti dal cantiere stesso.

Art. 9.3.2 - Difesa dalle polveri.

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e, comunque, previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. Le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate in ottemperanza alle norme vigenti.
3. Nei cantieri deve comunque essere predisposta la bagnatura o copertura dei cumuli di terre e dei materiali da demolizione, la protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calci, ecc) ed inoltre i mezzi operativi in transito da e per il cantiere dovranno essere dotati di sistema di copertura dei cassoni da utilizzarsi obbligatoriamente al fine di evitare dispersioni di materiale polverulento.
4. In caso di dispersione di materiale di demolizione e polverulento sulla viabilità pubblica o privata esterna al cantiere deve essere prevista la pulizia della viabilità stessa da realizzarsi con idonea frequenza e comunque ogni volta che se ne ravvisi la necessità.
5. Al fine di preservare la pubblica fognatura dall'immissione di terre e fango e materiali dannosi, prima dell'inizio delle operazioni di demolizione e costruzione dovrà essere predisposta la chiusura dei recapiti alla fognatura esistente.
6. I pozzi neri ed i pozzetti dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati, così pure le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee. Le operazioni saranno svolte da ditta specializzata ed autorizzata alla gestione di rifiuti.
7. Eventuali acque reflue da isole attrezzate per il lavaggio automatico dei mezzi in uscita dal cantiere dovranno preventivamente acquisire la prescritta autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 parte terza e/o del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, e sulla base di un piano allontanamento e recupero dei rifiuti di cantiere, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, redatto in base all'accordo di programma approvato dalla Provincia di Bologna con delibera 70/2001 e s.m.i. ed ai sensi del D.Lgs. 152/2006[11].
2. Tale piano, costituito da apposito elaborato progettuale firmato da tecnico abilitato e redatto secondo lo schema allegato all'accordo sopraccitato, dovrà:
   - indicare la quantità dei rifiuti prodotti e le modalità di riciclaggio o di smaltimento della frazione residua non altrimenti valorizzabile dei rifiuti prodotti in cantiere;
   - fornire indicazioni inmerito alla quantità dei materiali da costruzione e demolizione prodotti, alla loro gestione e destinazione finale, privilegiando le attività di riutilizzo, reimpiego e recupero rispetto allo smaltimento;
   - considerare e valutare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale del riutilizzo dei materiali inerti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione svolte;

[11] *(cfr. Art. 8 "Accordo di programma per il recupero dei residui da costruzione e demolizione nella provincia di Bologna", approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 70 del 24.07.2001 e modificato con delibera consiliare n° 90 del 23.07.2002 e D.Lgs 152/2006)*

- favorire l'impiego di materie prime locali, provenienti da impianti di recupero presenti nel territorio provinciale;
- fornire indicazioni in merito alla quantità di terre e rocce di scavo, che si prevede di produrre, alla quantità da recuperarsi per le esigenze di cantiere, ed alle modalità di stoccaggio, recupero e/o di smaltimento che si intendono adottare.

3. Terre e rocce da scavo non contaminate, qualora non utilizzate a fini di opere di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui sono state scavate, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006.

Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili.

1. In tutti i cantieri a lunga permanenza, deve essere assicurata ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici e di acqua in quantità adeguata. I servizi igienici provvisori ad uso degli addetti ai lavori dovranno essere collocate in luoghi consoni, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile o, in caso contrario, essere assicurato un idoneo smaltimento dei liquami sottoposto alle disposizioni in materia di rifiuti o, qualora sia individuabile idoneo corpo ricettore, un sistema di trattamento appropriato da realizzarsi ed autorizzarsi espressamente allo scarico ai sensi della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 1053/2003).
2. In caso di demolizioni di edifici esistenti, dovranno essere effettuate idonee operazioni di disinfestazione al fine di limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).

Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili.

1. Per quanto riguarda le emissioni rumorose, si richiamano le norme riportate nell'ambito della classificazione acustica del territorio comunale in riferimento alle attività temporanee.

Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno.

1. È vietata la costruzione di edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato lo stesso.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o soggetto ad invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve procedere ad un idoneo drenaggio. In ogni caso, è obbligatorio adottare tecniche costruttive atte ad evitare l'affioramento dell'umidità dalle fondamenta ai muri sovrastanti.
3. È vietato utilizzare materiali inquinanti o insalubri per le colmate.

Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni

Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine

1. L'area dei cortili deve essere intesa al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che superi complessivamente 1/20 dell'area totale dei cortili stessi.
2. Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non supera la metà del lato di esse aperto sul cortile. In caso di maggiore profondità, tali rientranze sono considerate chiostrine. Per quanto riguarda i muri di fabbrica arretrati rispetto ad uno o più lati del cortile, si ammette una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.
3. Nel recupero di vecchi edifici, è permessa la realizzazione di pozzi-luce o di chiostrine allo scopo di fornire luce ed aria ai locali di servizio.
4. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m. 3 se la parete prospiciente ha un'altezza inferiore a 10 metri, m 4 quando la parete prospiciente ha un'altezza superiore ai 10 metri; inoltre i pozzi-luce e le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze dei perimetri.
5. I cortili, i pozzi-luce e le chiostrine dovranno avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche; nei cortili con area superiore al minimo regolamentare è consentita una area permeabile con una idonea superficie pavimentata lungo i muri dei fabbricati che li delimitano di larghezza di almeno cm 100, purché sia comunque assicurato il rapido scarico delle acque reflue e sia evitata l'infiltrazione delle acque lungo i muri.
6. Nei cortili utilizzati per aerare ambienti privi di altra comunicazione con l'esterno, è vietato ricoprire con vetrate i cortili stessi, al di sopra delle aperture di ventilazione.

Art. 9.4.2 - Marciapiedi

1. I marciapiedi perimetrali devono essere non inferiori a mt. 0,90, costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antiscivolo.

Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, verso il suolo pubblico, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali esterni ai fabbricati, nella parte a contatto con i marciapiedi, dovranno essere incassati o realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti, per un'altezza non inferiore a mt. 2,50.
2. I condotti di scarico delle acque dei tetti debbono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm 8.
3. Tali condotte non dovranno avere alcuna apertura o interruzione nel loro percorso e vanno raccordati in alto alle docce orizzontali delle diverse falde dei tetti.
4. Le giunture dei tubi dovranno essere a perfetta tenuta.
5. È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acque luride domestiche, bagni o di qualsiasi altra provenienza; è parimenti vietato utilizzare tali condotti come canne di esalazione di fumi, gas o vapori.

Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati

1. Tutti i locali adibiti ad attività principale e situati al piano terreno, dovranno essere sopraelevati rispetto al piano di campagna e/o stradale.
2. Negli edifici esistenti sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
3. I locali situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma soltanto a vani di servizio.
4. Sia i locali interrati che quelli seminterrati dovranno avere aperture tali da assicurare una aerazione naturale direttamente dall'esterno.

Art. 9.4.5 - Acque reflue

1. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque reflue domestiche, industriali e meteoriche, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
2. La realizzazione di nuove reti fognarie, il rifacimento di quelle esistenti e le modalità costruttive dei relativi manufatti dovranno rispettare quanto contenuto nel Regolamento del servizio idrico integrato.
3. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, di pertinenza di edifici, dovranno preferibilmente essere convogliate in un sistema di accumulo per essere destinate all'irrigazione del verde pertinenziale
4. Le acque reflue domestiche ed industriali debbono essere obbligatoriamente convogliate nella fognatura comunale nelle aree servite da rete fognaria come definite ai sensi del Regolamento del Servizio idrico Integrato. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.
5. In tutte le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali o per attività produttive, direzionali, terziarie, commerciali, alberghiere, dovranno comunque prevedersi sistemi fognari ad acque separate (bianche e nere).
6. Per la realizzazione di nuovi interventi, o adeguamenti di linee già esistenti, la definizione dei punti e delle modalità di scarico delle acque bianche dovrà essere sottoposta a parere idraulico dell'Autorità Idraulica competente.
    - Nelle aree non servite da pubblica fognatura gli scarichi di acque reflue domestiche ed industriali saranno convogliati in altro corpo idrico recettore dopo trattamento appropriato e nel rispetto dell'Autorizzazione allo scarico da ottenersi preventivamente ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e/o della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 1053/2003).

Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, dovranno preferibilmente essere convogliate in un sistema di accumulo per essere destinate all'irrigazione del

verde pertinenziale; in alternativa debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. I fossi di scolo adiacenti alle sedi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica ad agevole manutenzione ed efficaci sistemi di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. Ove possibile dovrà essere favorita la realizzazione di fasce filtro o tampone a lato della carreggiata stradale progettate ai sensi di quanto indicato alla parte IV della Delibera G.R. 1860/2006.
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'espletamento delle procedure ed adempimenti previsti dalle norme regionali. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'applicazione del regime abilitativo all'esecuzione dei lavori per le sole opere edilizie connesse.
4. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di provvedimento abilitativo dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia.
5. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque pubbliche.

Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private

1. Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile e deve essere garantito il rapido scolo delle acque, che dovranno confluire nella rete fognaria nera, previo trattamento in pozzetto disoleatore.
2. Nei box singoli oltre a quanto sopra riportato la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente.
3. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30.
4. Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti, in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.
5. È vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.
6. Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative.
7. Nelle autorimesse interrate il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è regolamentato dal decreto 22 novembre 2002 del Ministero dell'Interno.
8. Per le autorimesse pubbliche si applica in particolare il D.M. 1/2/1986, per quanto concerne:
    - la previsione di disoleatore per le autofficine;
    - areazione dei singoli box con superficie ventilante minima di 1/30 della superficie del locale;
    - parcamento di auto a Gpl ammesso nei piani interrati solo se dotate di impianti con sistemi di sicurezza a norma CE.

Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatti (GPL)

1. In tutte le nuove costruzioni residenziali e le ricostruzioni di quelle esistenti, quando è presente il servizio di rete di distribuzione del gas metano, non è consentita la istallazione di contenitori di gas combustibile liquefatto.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali non servite dalla rete di distribuzione del gas metano, dovranno essere previste, all'esterno dell'edificio, appositi contenitori gi gas combustibile nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni

1. Per tutte le nuove costruzioni residenziali, le ricostruzioni e ristrutturazioni di quelle esistenti, con particolare riferimento al centro storico e agli ambiti urbani consolidati, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche e costruttive, o comunque di opportuni dissuasori, che possano consentire la limitazione delle aree di posa e nidificazione di colonie di piccioni.

CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE

Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico - sismico

1. In materia geotecnica e sismica è disciplinata dal seguente quadro di riferimento normativo:
   - D.M. 14/01/2008 *"Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni"*
   - D.G.R. 2193/2015 *"Art. 16 della L.R. 20/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato «Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica», di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112".*
   - L.R. 19/2008 *"Norme per la riduzione el rischio sismico"*
   - Delibera G.R. 687/2011 *"Atto di indirizzo recantel'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblicva incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. 19/2008".*
   - Delibera G.R. 1373/2011 *"Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. 19/2008";*
   - D.G.R. 1879/2011 *"Atto di indirizzo in merito alla definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ai fini dell'applicazione del paragrafo 8.4.1 del D.M. 14/01/2008".*
2. L'inizio dei lavori di tutti gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, salvo i casi di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/2008, è assoggettato al deposito presso la Struttura Tecnica Competente del progetto esecutivo e dei suoi allegati o al rilascio dell'autorizzazione sismica nei casi previsti dall'art. 11, comma 2 della L.R. 19/2008.
3. Gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità, così come definiti dalla Delibera G.R. 687/2011, nel caso in cui siano realizzati con opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, sono comunque soggetti a quanto disposto nella Parte II, Capo II, Sezione I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
4. A seguito del deposito (in caso di controllo a campione) o della richiesta di autorizzazione sismica la struttura competente verifica la conformità del progetto alle norme tecniche per le costruzioni, nonché la compatibilità tra gli interventi proposti e le condizioni geomorfologiche e di stabilità dei terreni, ai sensi dell'Art. 13 (per il deposito) o dell'Art. 12 (per l'autorizzazione) della L.R. 19/1982
5. Tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale debbono contenere, fra l'altro, la "*valutazione della compatibilità delle previsioni in essi contenuti, con l'obbiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabililtà ed esposizione urbana".*
6. Ai fini applicativi si fa altresì riferimento al D.M. 14/01/2008 *(Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)*, alla citata L.R. 19/1982 e a quanto riportato nell'Art. 35 delle Norme del PSC ed alla microzonazione sismica del territorio comunale, nonché a quanto riportato nell'Appendice 5 al presente *RUE "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale"*.

Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico

1. La progettazione di interventi edilizi e di urbanizzazione deve essere finalizzata anche al conseguimento dei seguenti obiettivi:
   a) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili, da realizzarsi anche mediante l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree pedonali e carrabili adibite alla sosta dei veicoli (a meno di vincoli idrogeologici specifici a tutela delle acque sotterranee)
   b) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili soggette a contaminazione e quindi alla gestione delle portate di acque meteoriche ("limitazione delle aree adibite ad attività sporcanti")
   c) **Riduzione** delle portate da collettare da realizzarsi mediante la realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo e/o per usi non pregiati oppure mediante realizzazione di sistemi i drenaggio che consentano di infiltrare nel terreno le acque dei tetti e delle superfici pedonali e ciclabili con applicazione delle stesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; dovrà comunque essere evitata l'immissione diretta in

falda mantenendo una distanza di almeno 1 m dal livello di massima escursione della quota piezometrica della falda stessa.

2. Le acque meteoriche di prima pioggia e le acque reflue di dilavamento devono essere collettate seguendo il seguente ordine preferenziale:
   - Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Servizio idrico Integrato: prima del loro recapito finale potrà essere richiesta l'installazione di sistemi di raccolta, gestione, trattamento e controllo delle portate;
   - Rete fognaria pubblica bianca separata , dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006, qualora il Gestore del Servizio idrico integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.
   - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006;
   - Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei valori limite di emissione di cui al D.Lgs. 152/2006, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'autorità competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti;
3. Le acque meteoriche di seconda pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo se non permeate in loco devono essere collettate seguendo il seguente ordine preferenziale:
   - Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
   - Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
   - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.

   Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale.
4. In tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione residenziali e per attività produttive, nonché in quelli per la riqualificazione e sostituzione edilizia, il sistema fognario dovrà essere previsto con separazione delle acque meteoriche, domestiche, industriali; l'innesto al corpo recettore dovrà comunque avvenire a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari eventualmente necessari e nel rispetto dei Regolamenti e prescrizioni dei Gestori dei corpi ricettori.
5. Negli ambiti di nuova urbanizzazione non residenziali dovrà essere valutata la necessità di istallazione dei sistemi di gestione delle acque di "prima pioggia", secondo gli "*Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne"* di cui alla Delibera G.R. 286/2005, ed alla Delibera G.R. 1860/2006.
6. Dovranno essere assolte le prescrizioni idrauliche di cui all'art. 18 e 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico sul controllo degli apporti d'acqua, in tutti gli interventi soggetti all'applicazione di tale norma, con il perseguimento degli obiettivi di invarianza e sicurezza idraulica mediante:
   a. adozione di sistemi di raccolta delle acque piovane secondo le *"Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque povane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura"* ;
   b. acquisizione del parere di inondabilità nelle aree situate all'interno dell zone di pertinenza fluviale;
   c. acquisizione del parere idraulico all'ente competente.
7. Per ciascun ambito dovranno essere inoltre rispettate le specifiche prescrizioni riportate nel rispettivo articolo di disciplina dell'insediamento.

Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico

Art. 10.3.1 – Studio acustico

1. Per tutti gli ambiti destinati a nuovi insediamenti dovrà essere valutata la compatibilità acustica degli interventi, secondo quanto stabilito dalla "*Classificazione acustica del territorio comunale"*.
2. In particolare, laddove richiesto dalla legge L. 447/1995 e s.m. e i. e dalle normative della classificazione acustica del territorio comunale, gli interventi stessi dovranno essere accompagnati da una "Documentazione di impatto acustico" o "Valutazione del clima acustico" firmata da un tecnico abilitato, redatto secondo i criteri di cui alla delibera Delibera G.R. 673/2004[12], per la verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti del

[12] *Delibera G.R. 673/2004 "Criteri tecnici per la redazione della documentazione di preisione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 09/05/2001 n. 15 recante - Disposizioni in materia di inquinamento acustico"*

contesto insediativo di riferimento.

Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia acustica

1. Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla Classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e ad una distanza dalla infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie ecc.), tale da evitare la realizzazione di barriere acustiche.
2. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali:
   - prevedere le zone notte nelle parti di edificio meno esposte all'inquinamento acustico;
   - l'attento studio delle volumetrie dell'edificio, un modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
   - l'utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
   - l'utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.
3. Tra gli accorgimenti progettuali non si dovrà fare ricorso all'utilizzo dei cosiddetti *"edifici barriera"*, ossia edifici caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi posti lungo le infrastrutture, onde evitare potenziali problemi per la riflessione delle onde sonore verso gli edifici prospicienti e la creazione di una pesante frattura del tessuto urbano, non consentendo, inoltre, una contemporanea ottimizzazione degli aspettii energetici ed architettonici dell'edificio.
4. Nella previsione di opere di mitigazione acustica quali barriere acustiche o terrapieni, si dovrà garantire, idonee distanze dagli edifici esistenti e di progetto, al fine di garantire comunque adeguati livelli di illuminamento presso gli stessi.
5. Qualora nell'ambito di un pubblico esercizio venga svolta un'attività di intrattenimento musicale in contesti residenziali, dovrà effettuarsi una verifica preventiva di compatibilità acustica, secondo quanto previsto dalle norme di attuazione della classificazione acustica comunale.

Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione; tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della L.R. 19/2003[13] sull'inquinamento luminoso, della relativa direttiva applicativa di cui alla Delibera G.R. 1688/2013.
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscano il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso[14].
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione ed il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci e attraversamenti stradali, dei viali ed organizzare, in funzione scenografica, l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
8. Nella progettazione di nuovi impianti, ovvero la modifica di quelli esistenti, deve essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 10, comma 2 della Delibera G.R. 2263/2005, ovvero:
   a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume

---

[14] *Cfr. anche "Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" approvata con Determina Dirigenziale regionale n. 14096 del 12/10/2006. (BUR n. 157 del 27/10/2006)*

la completa responsabilità sino alla ultimazione dei lavori;
b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la legge.

9. Al termine di lavori l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'Art. 5 comma 2 della Delibera G.R. 2263/2005.
10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei per i quali, l'impresa installatrice, deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'Art. 5, comma 2 della citata Delibera G.R. 2263/2005, e precisamente per:
    a) gli impianti di cui all'Art. 8 della medesima Delibera G.R. 2263/2005 ssia:
        - le sorgenti di luce già strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie e, in generale le sorgenti che per il loro posizionamento non possono diffondere luci verso l'alto, fermo restando possibilmente l'utilizzo di apparecchi che, a parità di luminanza, conseguano impieghi ridotti di potenza elettrica;
        - le sorgenti di luce che non risultino attive oltre due ore dopo il tramonto del sole;
        - gli impianti di uso saltuario ed eccezionale, purché destinati ad impieghi dei protezione, sicurezza o ad interventi di emergenza;
        - gli aeroporti e le strutture militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantire la sicurezza della navigazione aerea;
        - le sorgenti di luce con emissione non superiore ai 1500 lumen cadauna (flusso totale emesso dalla sorgente in ogni direzione) in impianti di modesta entità, cioè costituiti da un massimo di tre centri con singolo punto luce. Per gli impianti con un numero di punti luce superiore a tre, la deroga è applicabile solo ove gli apparecchi, nel loro insieme, siano dotati di schermi tali da contenere il flusso luminoso, oltre i 90°, complessivamente entro 2250 lumen, fermo restando i vincoli del singolo punto luce e dell'emissione della singola sorgente, in ogni direzione, non superiore a 1500 lumen;
        - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e gli impianti itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto l'autorizzazione prevista purché senza fasci luminosi e proiettori laser rivolti verso l'alto;
        - impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
    b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
    c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq, ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
    d) le istallazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri dei fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al nulla osta dell'Ente gestore della strada nel rispetto delle normative vigenti.
2. Le rampe dovranno essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e

distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche, o d'uso pubblico, non debbono superare l'altezza massima di metri 2,00 fuori dal centro abitato e di metri 1,80 all'interno del centro abitato; le recinzioni previste in muro pieno, in corrispondenza di curve o in zone di scarsa visibilità, non debbono comunque superare l'altezza massima di metri 1,00.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, potranno prevedersi diverse caratteristiche dimensionali e formali da disciplinarsi nelle rispettive norme.
4. Per quanto riguarda la tipologia di recinzione da realizzare in presenza di "corti di valore storico testimoniale" si rimanda all'Art. 21, Paragrafo Primo successivo.
5. Per gli edifici presenti in Ambito agricolo, non compresi fra quelli indicati al precedente punto, le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica con esclusione di muretti di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti medesime. Sono ammessi cancelli e cancellate di accesso all'area cortiliva di tali edifici, realizzate anche con supporti in muratura.
6. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

Art. 10.8 – Piscine private

1. Le piscine private dovranno essere realizzate perseguendo la salvaguardia delle condizioni ambientali, igieniche e sanitarie del territorio ed in particolare:
   - l'invaso non dovrà interferire con le falde freatiche, evitando con esse qualsiasi interconnessione ed adottando comunque materiali impermeabili e resistenti all'azione dei disinfettanti;
   - la piscina dovrà essere dotata di un sistema di scarico realizzato in conformità alle norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e dell'apposito regolamento comunale;
   - il funzionamento delle piscine dovrà prevedere un sistema idoneo per il trattamento delle acque impiegate ed il loro di ricircolo e recupero ai fini del contenimento del consumo idrico;
   - la rete di approvvigionamento idrico deve essere protetta da possibili ritorni di acqua dal circuito delle vasche e realizzata secondo eventuali prescrizioni dettate dall'Ente gestore del servizio;

Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare della segnalazione certificata di inizio attività, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione secondo il relativo regolamento.
2. Tale occupazione dovrà presupporre l'adozione di tutti gli idonei accorgimenti (protezioni, segnaletica, illuminazione ecc.) atti a salvaguardare la incolumità e sicurezza pubblica, sia nelle ore diurne che notturne.

Art. 10.10 - Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi

1. Ai fini dello smaltimento degli aeriformi in atmosfera, soggetto ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dovranno essere realizzati idonei punti di campionamento e di prelievo, collocati e realizzati con caratteristiche tali da garantire un'agevole effettuazione dei prelievi e delle misure, con particolare riferimento a:
   - collocazione dei punti di prelievo nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e delle disposizioni ARPA;
   - numero idoneo dei punti di prelievo in funzione delle dimensioni del condotto di scarico;
   - idonee prese di campionamento per i camini di emissione;
   - idonei sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura nel rispetto delle norme di sicurezza ed igiene del lavoro;
   - idonee dimensioni, caratteristiche, resistenza e protezione delle postazioni di lavoro perl'effettuazione dei campionamenti e misure.

Art. 10.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)

1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) e/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, di spazi esterni di uso pubblico o privato, adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi o sui

portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.

2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché, nel caso di pubblici esercizi, l'accesso a idonei serivizi igienici interni.
3. In caso di realizzazioni in adiacenza ad un portico, la chiusura perimetrale dovrà consentire l'accesso unicamente dal lato del portico;
4. Gli elementi di chiusura (anche vegetazionale) non potranno superare l'altezza di m 1,20;
5. La chiusura perimetrale non potrà essere costituita da elementi opachi tali da occludere la visibilità;
6. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo alla sicurezza, alla incolumità pubblica e privata ed ai requisiti igienico-sanitari, di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimosse al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.
7. In caso di istallazioni ubicate in centri storici, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla specifica disciplina d'ambito.
8. Dovrà essere garantita la tempestiva rimozione di strutture provvisorie su suolo pubblico nel caso in cui si renda necessaria la manutenzione di infrastrutture sottostanti, a cura e spese del privato interessato o, in via sostitutiva, dal Gestore del servizio con oneri a carico del privato stesso.
9. Qualora l'intervento interessi un'area pubblica, i lavori potranno essere iniziati solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte della Giunta Comunale.

Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)

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

Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici.

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico, deve essere obbligatoriemente 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 altesì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalle regione, ai sensi dell'art. 17 sexies della Parte I dell'Allegato alla L. 134/2012.

CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITA' URBANA

Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e con rifinitura a tinta, devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla verifica da parte dello sportello unico per l'edilizia, sulla base di idoneo elaborato a colori.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
3. Nei nuovi edifici e nel rifacimento completo di tinteggiature in edifici esistenti, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
5. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi *(cfr. Art. 9, L.R. 16/2002)*:
   d) recupero delle facciate delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
   e) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi

   In caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'Art. 9, 4° comma della *L.R. 16/2002*[15].

Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
   - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
   - aggetti fino a non più di cm. 140 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
   - gli elementi di chiusura (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno con l'adozione di idonei accorgimenti idonei ad evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente qualora non sia possibile incassarli, a condizione che siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore, per la medesima altezza di mt. 1,50.
5. Per gli edifici pubblici o di valore storico-architettonico il Responsabile del Settore, su parere conforme della Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio, può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 11.3 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Potranno essere consentiti diversi allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche.

Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali,

[15] *L.R. 15 luglio 2002 n. 16 "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio" (Testo coordinato con modifiche BUR n. 19 del 11/2/2003).*

dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Art. 11.5 - Apposizione numerazione civica

1. A seguito di assegnazione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), il Comune fornirà il modello delle relative targhette, che dovranno essere posizionate in alto a destra rispetto all'accesso all'abitazione, salvo casi particolari.
2. L'apposizione delle targhette, con riferimento al precedente art. 6.10, dovrà essere effettuata a cura e spese del privato.

Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte e comunque secondo quanto prescritto al al successivo art. 12.1 "*Elementi di qualità urbana".*
3. Nel territorio rurale, nei centri e nuclei storici e negli edifici sottoposti a tutela, le nuove insegne commerciali dovranno essere contenute all'interno dei vani di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; sono ammesse insegne o targhe anche all'esterno dei vani di accesso, eventualmente illuminate purchè non luminose.
4. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri elementi che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere inseriti in modo armonico nel fabbricato, nel suo intorno, istallati a regola d'arte nel rispetto delle eventuali tutele di cui al D.Lgs. 42/2004 ed in base alle indicazione di cui ai successivi articoli. E' sempre fatta salva la disciplina di cui al vigente Regolamento di Polizia Urbana e Amministrativa.

Art. 11.7 - Apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria ecc.) posti all'esterno degli edifici, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata; tali istallazioni non dovranno comunque interessare i fronti degli edifici prospicienti la pubblica via. Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici sia degli impianti che relativamente alla zona acustica di riferimento, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione, tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati.
2. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idro-sanitari e di condizionamento dovranno comunque essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al capitolo 3.1 della delibera Delibera G.R. 1115/2008, "*Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*".
4. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva, i condizionatori e le caldaie murali, devono essere collocate, in caso di nuova costruzione o ristrutturazione globale dell'edificio relativo, sulla copertura degli edifici o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti la pubblica via; nelle realizzazioni di nuovi edifici, tali antenne debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. In particolare, nel territorio rurale e nei centri storici tali apparati tecnologici dovranno assumere caratteristiche cromatiche, morfologiche e di posizionamento tali da non alterare la percettività complessiva delle caratteristiche

architettoniche dell'immobile e da non costituire impatto visivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

Art. 11.8 – Cancelletti e inferriate

1. In una stessa unità edilizia gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Le ulteriori istallazioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.

Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana

Art. 12.1.1 - Arredo Urbano

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi con esclusione di quei manufatti destinati ad attività economiche e che determinano una maggiore funzionalità degli spazi ed ambienti urbani.
2. Rientrano in particolare fra le opere di arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo a titolo esemplificativo:
   a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
   b) fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
   c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
   d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
   e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
   f) panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, portabiciclette ~~ecc~~.;

Art. 12.1.2 - Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, disciplinati da specifici Piani del Colore e dell'Arredo Urbano, dal Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e per l'effettuazione del servizio delle pubbliche affissioni, o prossimi a beni paesaggistici di cui all'Art. 134 ed ai sensi dell'Art. 153 del D.Lgs. 42/2004, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:
   a) La cartellonistica installata su strada comunale, in zone di proprietà pubblica, o comunque in luoghi prossimi agli spazi pubblici, non deve determinare ostacoli per la sicurezza della circolazione sia pedonale che veicolare, né disturbo visivo; a tal fine dovranno essere debitamente valutate le dimensioni, la localizzazione, i colori e l'intensità luminosa idonee, e comunque nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e del Regolamento di Polizia Urbana;
   b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale
   c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.
   d) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori ed i cartelloni non più utilizzati o riferiti a cessate attività.
   La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro trenta giorni dalla data di cessazione dell'attività.
   In caso di inottemperanza il comune ne ordina la rimozione, assegnando i relativi termini, decorsi quali si provvederà d'ufficio con addebito delle spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative.

Art. 12.1.3 - Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Nei centri storici non sono ammesse istallazioni a parete di insegne a bandiera, salvo quelle relative a servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo Art. 12.1.4. Sono ammesse invece con tipologia a parete non luminose, di dimensione massima non superiore alle forature (vetrine) esistenti. Le insegne, se apposte su uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 12.1.4 - Indicatori od insegne di pubblico interesse

1. Per tali attività, in deroga alle precedenti norme, è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

Art. 12.1.5 - Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né

occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere a filo del bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
   - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
   - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
   - essere priva di pendagli e frange;
   - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e di uguale colore;
   - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
   - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
4. L'istallazione di tende, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

Art. 12.1.6 - Bacheche

1. L'apposizione di bacheche, anche luminose, sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
   a) in corrispondenza di farmacie, con dimensioni idonee ed esclusivamente per le informazioni di pubblica utilità;
   b) in prossimità di pubblici esercizi per l'apposizione di menù e listini;
   c) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi di maggiore frequentazione
2. Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di mt 1,00 di altezza, mt 1,40 di base, e ml 0,15 di spessore e non debbono essere posizionate ad un'altezza superiore a mt 1,20 da terra.
3. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo, purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro massimo di mt 0,80 di larghezza.
4. Le bacheche debbono essere realizzate con materiale e caratteristiche tali da porsi in armonia con i colori ed i materiali caratteristici della facciata.
5. L'istallazione di bacheche, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore o di arredo riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi

1. L'Amministrazione comunale può concedere l'istallazione su suolo pubblico o privato l'istallazione di manufatti chiusi (edicole o chioschi) per specifiche attività (es. rivendita di giornali e riviste, gelaterie ecc.).
2. Detti manufatti possono essere collocati anche su marciapiedi o viali pedonali esistenti, purché venga mantenuto uno spazio libero per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori; essi possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.
3. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro. Devono inserirsi correttamente sotto il profilo sia estetico che compositivo, nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

Art. 12.1.8 - Fioriere

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o di quello privato complementare ad una attività di pubblico esercizio, commerciale, terziaria o produttiva.
2. Il posizionamento di fioriere è normalmente ammesso a titolo temporaneo e comunque con obbligo di immediata rimozione su richiesta della pubblica amministrazione.

Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze (cassato)

Art. 12.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, ed attività ricreative e sportive, giardini di quartiere (cassato)

Art. 12.4 - Tinteggiature e colori

1. La tinteggiatura di edifici prospicienti spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.), dovrà essere valutata considerando ed analizzando l'insieme del fronte edilizio cui si riferiscono, applicando tinte, colori di finitura e materiali tendenti alla omogeneità ed unitarietà prospettica, nel rispetto comunque delle caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche dell'edificio.
2. La scelta della tinta dovrà essere preceduta da apposita campionatura secondo il "piano del colore" o l'abaco dei colori depositato presso l'Ufficio Tecnico comunale e comunque dovrà essere autorizzata dall'Ufficio tecnico comunale.

Art. 13 - Verde privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde pertinenziale privato con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale, è disciplinata dall'apposito "Regolamento del Verde pubblico e privato" approvato dal Comune.
2. In particolare la progettazione e la manutenzione del verde privato deve considerare la valenza di integrazione fra "vuoti e pieni" del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile e salvaguardare la necessità di ombreggiamento e raffrescamento degli edifici.
3. Le aree destinate a verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione contestualmente agli interventi edilizi, con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e delle zone alberate, con definizione dei materiali da impiegare nelle pavimentazioni e con specifica individuazione delle essenze arboree esistenti e da piantumare.
4. Nelle zone artigianali ed industriali le scelte progettuali debbono tenere conto dell'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico mediante idonee piantumazioni di quinte arboree ed arbustive sia al limite dell'ambito che fra i singoli lotti.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno riservare particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde nelle aree di espansione o da riqualificare, perseguendo l'unitarietà del sistema vegetazionale e delle aree permeabili.
6. Le aree classificate come verde privato, individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE, sono prive di capacità edificatoria.

PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale per delineare le scelte strategiche di assetto e Sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale nonché l'identità culturale dello stesso, conformemente alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.
2. L'approvazione del PSC, congiuntamente all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e la sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, nonché del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 14.2 - Contenuti del PSC

1. Con riferimento all'art. 28 della L.R. 20/2000 il Piano Strutturale Comunale in coerenza con la pianificazione territoriale sovraordinata, ha i seguenti contenuti:
   - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio;
   - definisce i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
   - l'individuazione delle infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
   - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
   - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obbiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali, secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. 20/2000 "*Contenuti della Pianificazione*".

Art. 14.3 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
   - Elab. A – Relazione e cartografia allegata
   - Elab B – Norme di Attuazione
   - Elab. C – Valsat
   - Tav. 1 – Schema di assetto territoriale (scala 1:10.000)
   - Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli

   Fanno parte degli elaborati di PSC, gli approfondimenti geologici-sismici con i seguenti elaborati:
   - Relazione geologica – microzonazione sismica
   - Tav. 1 – Microzonazione sismica (scala 1:5.000)
   - Elab. SpV.1.1 – Schedatura degli Ambiti di riqualificazione
   - N. 5 schede contenenti "Espressioni di paesaggio"

   - Tutti gli elaborati predisposti in forma associata per la Conferenza di Pianificazione ed indicati nelle norme del PSC nonché il Quadro conoscitivo

Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio – Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli

1. Il Piano Strutturale Comunale, recependo e coordinando integralmente le prescrizioni ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali, costituisce Carta Unica del Territorio, per quanto attiene agli elementi conoscitivi, alle prescrizioni, ai vincoli, ai limiti e condizioni agli usi e alle trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.
2. Conseguentemente il PSC approvato, come integrato dal RUE e dal POC, costituisce l'unico parametro di

riferimento ai fini:

a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati), rispetto alle prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo, e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano da piani sovraordinati o da previsioni legislative. ;

b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'Art. 146 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42, D.Lgs. 42/2004.

3. Nell'apposita "Tavola dei vincoli", redatta ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis della L.R. 20/2000, sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
4. La Tavola dei vincoli di cui al comma precedente è corredata da un apposito elaborato denominato "Scheda dei vincoli" che riporta, per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC

1. Con riferimento all'art. 28 della L.R. 20/2000 il Piano Strutturale comunale è attuato:
   - dal Regolamento Urbanistico Edilizio per quanto riguarda gli ambiti consolidati, il territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
   - dal Piano Operativo Comunale e dai Piani Urbanistici Attuativi per gli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti.

Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC

1. Con riferimento all'art. 30 della L.R. 20/2000, in particolare sono assoggettate a Piano Operativo Comunale tutte le previsioni degli ambiti di riqualificazione e dei nuovi insediamenti individuati nel PSC, da attuare nell'arco temporale di cinque anni.

Art. 14.7 - Contenuti del POC

1. Con riferimento all'art. 30 della L.R. 20/2000 relativamente agli ambiti di cui all'articolo precedente, il POC in particolare:
   a) individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale di vigenza dello strumento;
   b) disciplina in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati ciascuno con un unico PUA;
   c) assicura, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi tramite PUA, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree da PUA;
   d) assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti;

Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA

1. Con riferimento all'art. 30 della L.R. 20/2000, in particolare sono assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, secondo quanto individuato negli elaborati del Piano Strutturale comunale e dal presente RUE.

Art. 14.9 - Diritti edificatori

Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio

1. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal PSC, è assegnata dal Piano Operativo Comunale, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'Art. 7 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio

1. Il "diritto edificatorio" è costituito dall'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree od immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie Utile (SU), in rapporto alla superficie dell'area.
2. La classificazione viene operata sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni al momento della formazione del PSC e del presente RUE, secondo i criteri e metodi individuati dalle NdA del PSC.

Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli espropriativi

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, previo titolo abilitativo,e fatta salva l'attività edilizia libera, i seguenti interventi:
   a) manutenzione straordinaria;
   b) restauro e risanamento conservativo;
   c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
   d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC, dalle sue schede normative e dal RUE;
   e) cambio di destinazione d'uso, con interventi di cui ai punti precedenti, verso gli usi previsti dal PSC e dalla relativa Valsat.
2. Gli interventi previsti dal comma precedente sono altresì consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'Art. 30, comma 4, della L.R. 20/2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 15.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere i valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
   - piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della L. 1150/1942;
   - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962;
   - piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della L. 865/1971;
   - piani di recupero di cui alla L. 457/1978;
   - programmi integrati d'intervento di cui all'Art. 16 della L. 179/1992;
   - programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del D.L. 398/1993, convertito dalla L. 493/1993.
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'Art. 4 della L.R. 19/1998.
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla L.R. 20/2000.

Art. 15.2 - Presentazione

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei Piano urbanistici Attuativi, secondo le previsioni dei Piani Operativi comunali, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
4. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 15.3 - Contenuti dei PUA

1. I Piani Urbanistici attuativi contengono in particolare:
   - l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto;
   - l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (ex titolo IV L. 865/71) in proprietà e per l'affitto.

Art. 15.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è la seguente:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto:
   1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
   2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
   3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
   4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
      a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
      b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;

c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
d) viabilità e toponomastica;
e) impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
f) altri eventuali vincoli;

5) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate;. possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) Elaborati di progetto:

1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:
   - lotti edificabili;
   - aree di sedime dei fabbricati ed allineamenti;
   - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
   - piazze;
   - spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
   - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
   - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
   - spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
   - spazi inerenti la raccolta dei rifiuti solidi urbani, in relazione al tipo di "raccolta rifiuti" adottata dal comune.

   In particolare dovranno essere indicate le sezioni stradali della viabilità in scala 1:200 riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili e marciapiedi con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli interventi necessari a mitigare la velocità del transito veicolare;
2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica e dati, gas, impianto di depurazione, etc.);
4) norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati, di fatto e di progetto:
   a) superficie d'intervento;
   b) superficie catastale;
   c) superficie territoriale ST: qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
   d) superficie fondiaria SF totale;
   e) superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
   f) superficie utile SU, superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
   g) superficie utile SU e superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
   h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto Uf = SU/SF massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
   i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici**,** eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
   j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
   k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PSC e dal RUE;
   l) superficie destinate a verde privato e a verde condominiale;
   m) altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
   n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con

gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera, Telecom, Bonifica Renana ecc.);

o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;

p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
- verde pubblico e privato;
- materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
- recinzioni;
- distacchi dalle strade e dai confini;
- tipologie edilizie
- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc..);

q) numero e caratteristiche degli accessi carrai;

r) spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

C) Relazione geologica – geotecnica - sismica

1) Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico, geotecnico e sismico dell'area (anche in relazione a quanto prescritto dal POC) e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
2) La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) Documentazione in materia di acustica

0) In base agli interventi previsti nel PUA dovrà essere presentata la documentazione acustica a firma di tecnico competente in materia ai sensi della L. 447/1995 secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:
   a) valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'Art. 8, commi 2 e 4 della L. 447/1995[16];
   b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, comma 3 della L. 447/1995;
1) La documentazione acustica dovrà essere redatta secondo quanto richiesto dalla Delibera G.R. 673/2004 *(Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico")* e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale.

E) Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT/VAS) o Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT nei casi nei casi previsti dalle norme sulla proposta progettuale

1) La Valsat/Vas=ai fini della verifica diassoggettabilità a VAS/VALSAT, da presentarsi qualora necessario ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 152/2006, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 42/2004=, ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 come modificata ed integrata dalla L.R. 6/2009, nonché ai sensi della D.G.R. 2170/2015, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
   a) coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
   b) aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
   c) carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
   d) esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del D.M. 381/1998[17], L.R. 30/2000[18], L. 36/2001[19], D.P.C.M. 08/07/2003, D.M. 29/05/08[20], Delibera G.R. 1138/2008[21];

[16] *Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)*
[17] *DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)*
[18] *L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR ……..)*
[19] *Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001).*
[20] *D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per glielettrodotti"*
[21] *D.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 20/5/2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico")*

e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste e opere di mitigazione previste per il loro contenimento.

F) Relazione illustrativa

1) Tale relazione deve contenere:
   a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino, di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi favorevoli e sfavorevoli, .
   b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
   c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
   d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
   e) la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 19/2003 e della. Delibera G.R. 2263/2005;
   f) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
   g) valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1.000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento *(cfr. art. 5, comma 4 L.R. 26/2004*[22]*).*

G) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 1150/1942 (Art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dall'Art. 31, comma 6, L.R. 20/2000.

In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.U.A., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- quant'altro possa riguardare patti e condizioni particolari inerenti lo strumento urbanistico anche se qui non richiamate.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
b) tale parere è richiesto in conformità all'Art. 27 della L. 1570/1941 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
c) in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
d) parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e dell'Art.. 19, 1° comma, della L.R. 19/1982 come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della L.R. 31/2002; la richiesta di tale parere dovrà essere

[22] *L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia (BUR n. 175 del 28 dicembre 2004).*

inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);

e) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della L. 1150/1942 nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
f) autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
g) autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
h) dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano;
i) pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
j) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
k) Parere dell'aeronautica militare, laddove necessario, per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea *(cfr. circolare Stato Maggiore della Difesa n. 146 del 9/8/2000).*

l) Studio d'incidenza Ambientale

Nei casi previsti dal Titolo I della L.R. 7/2004 dovrà essere redatto uno Studio d'Incidenza Ambientale secondo le linee guida di cui all'Allegato B della Delibera G.R. 1191/2007[23]

Per il progetto delle opere di urbanizzazione presentato nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo già approvato e per il quale siano già stati espressi i pareri Arpa ed Ausl, e qualora non siano intervenute modifiche alle aree destinate a funzioni di servizio (parcheggi, isole ecologiche, ecc.), e dell'assetto delle reti tecnologiche (tracciati e manufatti principali e recapiti degli scarichi) o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, è ritenuto valido il parere rispettivamente già espresso dagli enti citati.

Art. 15.5 - Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'Art. 19 L.R. 19/1982 e successive modificazioni e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Consiglio comunale, o dalla Giunta Comunale se sono conformi agli strumenti urbanistici sovraordinati (Cfr. art. 5, comma 13, lettera b, D.L. n. 70/2011, come convertito in L. 106/2011), con le procedure di cui all'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati lettera E) del precedente articolo 15.4.
   Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della citata L.R. 20/2000. L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune.
5. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune.

Art. 15.6 - Attuazione

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno.

[23] *Delibera G.R. n. 1191 del 30 luglio 2007 "Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"*

2. Le medesime opere sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 13, comma 2 della L.R. 15/2013, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
   - allineamenti planimetrici degli edifici;
   - altezza degli edifici;
   - edificabilità massima ammessa;
   - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
   - tipologie degli edifici;
   - n° dei piani previsti;
   - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016.
4. La realizzazione degli interventi di cui ai comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al D.Lgs. 42/2004.

CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)

Art. 16.1 - Definizione

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola, si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

Art. 16.2 - Presentazione

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo in territorio rurale, ed in particolare per gli interventi previsti ai successivi articoli 32 e 33.

Art. 16.3 - Documentazione allegata

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento deve contenere la seguente documentazione:

A) Stato di fatto:

a) rogiti di proprietà;
b) estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
c) certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di costituzione della stessa e comunque antecedente al 3 febbraio 1995 (data di entrata in vigore della legge regionale n. 6/95);
d) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del P.R.A. e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
e) stralcio della C.T.R. scala 1:5000 (Carta tecnica regionale), del PSC e del RUE in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di P.R.A.;
f) certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs 99/2004[24] che può essere posseduta dal titolare dell'impresa individuale, da socio o da amministratore di società o cooperativa (tale qualifica viene accertata dalla Provincia) e la certificazione di coltivatore diretto (CD);
g) elaborati tecnici, relativi agli edifici presenti con la loro collocazione nell'ambito dell'azienda, sia all'interno che all'esterno del Comune, e l'indicazione delle relative destinazioni d'uso, ;
h) relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
   - dati relativi all'azienda e al conduttore;
   - dati relativi agli edifici esistenti (superfici e destinazioni d'uso);
   - indicazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRA (vincoli storici, ambientali, paesaggistici, di rispetto delle infrastrutture (strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche, cimiteri, depuratori od attrezzature militari ecc.).

B) Progetto:

i) Relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
   - ubicazione dell'edificio o dell'intervento richiesto in rapporto alla zonizzazione del PSC ed al contesto territoriale;
   - interventi edilizi relativi a edifici destinati ad uso residenziale;
   - interventi edilizi relativi a servizi agricoli o ad "attività integrative";
   - interventi di modificazione degli assetti morfologici e idraulici;
l) elaborati tecnici (descrittivi e grafici), relativi agli interventi edilizi previsti ed alla loro collocazione nell'ambito dell'azienda;
m) programma di riconversione e/o ammodernamento dell'azienda agricola, con indicazione degli obbiettivi colturali e socio-economici dell'azienda, delle modalità per il loro perseguimento e dimostrazione della coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata.

---

[24] *D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività,integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l e e) della legge 7 marzo 2003 n. 38 (G.U. n. 94 del 22/4/2004).*

n) schema di atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento e di tutti gli impegni assunti con il programma di cui al precedente punto m);

2. La documentazione di cui ai precedenti punti h), i), m) e le informazioni in essa indicate, dovranno essere fornite utilizzando la specifica modulistica predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008 ai sensi dell'Art. 11.5 del PTCP.

Art. 16.4 - Approvazione

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
2. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria tecnica di cui al punto precedente.

Art. 16.5 - Attuazione

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale avviene con singoli titoli abilitativi in materia edilizia, (permessi di costruire o SCIA), in funzione del tipo di intervento da eseguire ed in base alla programmazione temporale individuata nel Programma medesimo e agli impegni assunti dal titolare dell'azienda agricola.

CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.) E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati

Art. 17.1.1 - Definizione

1. Si definisce "Progetto unitario negli ambiti urbani consolidati" lo studio d'insieme di un determinato comparto, unità minima d'intervento, per definirne la complessiva previsione di Sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l'inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all'interno del perimetro.
2. Il progetto unitario potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l'assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal PSC o dal presente RUE, appositamente perimetrati in comparto unitario.

Art. 17.1.3 - Presentazione

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 17.1.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario è la seguente:
   - rilievo dello stato di fatto plano altimetrico (in scala minima 1/500), delle aree ed edifici ricompresi nel perimetro di progetto unitario (piante e profili);
   - planimetrie di progetto e profili edilizi in scala minima 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione delle aree e degli edifici oggetto di intervento edilizio, dei relativi allineamenti, strade, marciapiedi, gli spazi a verde (pubblico privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;
   - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
   - schema di convenzione circa gli impegni da assumere da parte del richiedente nei confronti del Comune relativamente ad opere ed aree da realizzare e cedere o ad altre obbligazioni negoziali, necessarie per la corretta attuazione delle previsioni di progetto unitario;
   - documentazione di valutazione della compatibilità acustica (valutazione di clima e impatto acustico), idraulica ed energetico-ambientale.

Art. 17.1.5 - Approvazione

1. Il progetto unitario è approvato dalla Giunta con procedimento di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa istruttoria da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti.

Art. 17.1.6 - Attuazione

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree al Comune.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici e privati previsti e dell'adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

Art. 17.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale – "Corti agricole"

Art. 17.2.1 - Definizione

1. Si definisce "Progetto unitario nell'ambito rurale" lo studio d'insieme di una corte agricola che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una "corte" secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali (vedi anche successivo Art. 21).

Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le corti agricole appositamente individuate dal presente RUE con una cerchiatura blu.

Art. 17.2.3 - Presentazione

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata, come gli allegati, da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 17.2.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario deve avere i contenuti di cui al successivo art. 21 e comunque definire:
   - il perimetro della corte;
   - la categoria d'intervento prevista per ciascun edificio presente nella corte;
   - gli edifici da demolire e gli eventuali edifici di nuova costruzione;
   - la sistemazione a verde dell'area di pertinenza ed il sistema complessivo di organizzazione degli spazi nell'ambito di un disegno complessivo della corte;
   - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
   - schema di atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso di cui all'art. A-21, commi 3 e 4, della L.R. 20/2000; tale atto dovrà essere sottoscritto e trascritto prima del rilascio del primo titolo abiblitativo;
   - documentazione previsionale di clima acustico laddove previsto.
2. Eventuali varianti ad un progetto unitario già approvato, qualora riguardino esclusivamente interventi per la realizzazione di pergolati a terra, casette in legno, piscine interrate o seminterrate o altri elementi di arredo in area cortiliva di proprietà esclusiva, possono essere sottoscritte dal solo proprietario interessato.
3. Dovrà, comunque, essere verificata la dotazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali delle unità abitative previste all'interno dell'intera corte.

Art. 17.2.5 - Approvazione

1. Il progetto unitario per le "ex corti agricole" viene approvato con atto dirigenziale assieme alla prima richiesta di permesso di costruire. Se l'intervento sarà realizzato per fasi, il Progetto Unitario dovrà essere allegato ad ogni fase esecutiva.

Art. 17.2.6 - Attuazione

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività, per tutte le opere in esso previste.
2. A garanzia degli impegni assunti per la realizzazione di interventi di verde ecologico-ambientale, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia dell'adempimento di tale impegno, come precisato all'Art. 21.2 successivo.

CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere:
   a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde pubblici) nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA); a garanzia della corretta sistemazione delle suddette aree, dovrà essere presentata idonea polizza fidejussoria dell'importo pari al valore delle opere da realizzare.
   b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
   c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
   d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"*, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
   e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione secondo criteri e modalità applicative riportate nei regolamenti o indirizzi comunali.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dal POC.

Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
   a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 della L.R. 20/2000 ed il PSC o il POC valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
   b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 4 del precedente Art. 18.1 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
   c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;
2. La monetizzazione di cui al comma precedente, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione riportata all'Allegato, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.
3. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione

Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione

Per la disciplina generale del contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ed all'art. 29

della L.R. 15/2013

Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione
Per la disciplina della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è fatto riferimento all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, all'art. 30 della L.R. 15/2013 ed ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998 e n. 850/98) ed alle determinazioni comunali.

Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione
Per la disciplina della quota di contributo commisurato al costo di costruzione è fatto riferimento all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, all'art. 31 della L.R. 15/2013, ai provvedimenti regionali in materia (Delibera Consiglio Regionale n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99) ed alle determinazioni comunali.

Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione
Per la disciplina relativa alla riduzione ed esonero dal contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 17 del D.P.R. 380/2001, all'art. 32 della L.R. 15/2013, ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998, n. 850/98, n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99), ed alle determinazioni comunali.

Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza
Per la disciplina relativa al costo di costruzione per opere non destinate alla residenza, è fatto riferimento all'art. 19 del D.P.R. 380/2001, all'art. 34 della L.R. 15/2013, ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998, n. 850/98, n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99), ed alle determinazioni comunali.

Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione
1. Le modalità di calcolo, le particolari variazioni e la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione), sono individuate nei provvedimenti comunali riguardanti la disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione.

Art. 18.4 - Convenzione tipo
Per la disciplina relativa alla riduzione ed esonero dal contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 18 del D.P.R. 380/2001, all'art. 33 della L.R. 15/2013, ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. n. 1108/1999), ed alle determinazioni comunali.

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di San Pietro in Casale

   a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali
   b) Corridoi ecologici locali e provinciali
   c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale
   d) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
   e) Corridoio Ecologico Provinciale
   f) Corridoio Ecologico Locale
   g) Maceri di importanza ecologica
   h) Giardini di importanza ecologica

2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'Art. 20, Paragrafo Secondo successivo

3. Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, acquisisce le modalità di attuazione descritte nelle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche", Allegato 1 alla relazione del PTCP, nonché nella documentazione della Regione Emilia Romagna (progetto Econet) depositati presso l'UTC. Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:
   - elemento esistente da conservare
   - elemento esistente da migliorare
   - creazione di nuovo elemento

   Gli elementi sopraelencati, così classificati, sono riportati graficamente nelle tavole del RUE e prende origine dagli elaborati del PSC.

4. Il RUE, in tali elaborati, segnala "Punti di criticità" (vedi Art. 3.5 PTCP); spetta ai "progetti di intervento" risolvere tali "Punti di criticità" individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una soluzione in fase attuativa.

5. Il RUE assume anche l'indirizzo che, richiamandosi all'Art. 33 comma 8, è sempre possibile tramite Accordi Art. 18 l.r. 20/2000, attivare la realizzazione di tratti di rete ecologica o fasce boscate di mitigazione, in regime di perequazione urbanistica. I Diritti Edificatori eventualmente concessi al soggetto che sottoscrive l'Accordo di cui sopra, dovranno essere trasferiti all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento; se l'Accordo viene sottoscritto con un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP o Coltivatore diretto) il DE può essere espresso nel centro aziendale.
6. Per quanto riguarda "i giardini di importanza ecologica" riportati nelle tavole del PSC e del RUE si interviene nel modo seguente:
   a. L'apparato vegetazionale va generalmente conservato e rafforzato; è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo, modificare la forma del giardino individuato nelle tavole del RUE, purchè ad intervento attuato l'area destinata a giardino risulti comunque incrementata almeno del 10%; in tale progetto complessivo possono essere anche presentate particolari forme di recinzione adatte al contesto.
   b. Nel caso in cui il "giardino di importanza ecologica" è ricompreso all'interno di "corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui" o nell'area di pertinenza di "edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui" di cui all'Art. 21.2 successivo, nel Progetto Unitario o nel progetto di recupero degli edifici si dovranno prevedere le azioni di conservazione e rafforzamento del verde come previsto al punto precedente.
   c. Il Regolamento Comunale del verde indica le essenze arboree ed arbustive compatibili con il territorio comunale

7. Per quanto riguarda “i maceri di importanza ecologica” individuati nelle tavole del PSC e del RUE, essi vanno di massima conservati e rafforzati sia dal punto di vista della vegetazione che dal punto di vista della gestione delle acque in termini di qualità. Il Comune attraverso “Il Regolamento Comunale del verde” può stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile chiudere un macero o riproporlo in altra posizione nel momento in cui l’area viene interessata da interventi di nuovo insediamento.

8. Per quanto riguarda il “disegno” dei corridoi ecologici riportato nelle tavole del PSC e del RUE, non costituisce Variante al RUE, l’individuazione di una diversa “direzione e/o posizione del corridoio ecologico ” in sede attuativa, purché venga salvaguardato comunque il concetto della rete: l’intervento quindi alle sopracitate condizioni è diretto senza nessuna procedura di Variante.

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di San Pietro in Casale:

   a) Aree di interesse archeologico e storico (Art. 8.2 e 8.4 PTCP - artt. 21 e 31 PTPR)
      a1) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (Art. 8.2b PTCP)
      a2) aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 8.2c PTCP)
      a3) aree interessate da partecipanze e consorzi utilisti (Art. 8.4 PTCP)
   b) Viabilità storica (art. 8.5 PTCP e art. 20 comma 1 e art. 24 PTPR) con l' individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
   c) Principali canali storici (art. 8.5 PTCP) con l' individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
   d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 L.R. 20/2000, e artt. 8.5.4 e 8.5.5 PTCP) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
      d1) Edifici con vincolo D.Lgs. 42/2004
      d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti segnalati dal PTCP e recepiti dal PSC
      d3) Edifici di proprietà comunale vincolati ope legis
      d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (corti coloniche di pregio o edifici singoli) individuati a seguito di apposito censimento
   e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :

a) <u>Aree di interesse archeologico e storico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR)</u>

a1) <u>aree di accertata e rilevante consistenza archeologica</u> (Art. 8.2b PTCP)
Le aree di accertata e rilevante consistenza archeologica sono rappresentate con apposita grafia nelle tavole del PSC e del RUE e corrispondono a quelle aree interessate da una rilevante presenza di materiali e/o strutture già rinvenuti o non ancora interessati da regolari campagne di scavo, ma che motivatamente si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa
In coerenza con l'art. 8.2b del PTCP, nelle aree di accertata e rilevante consistenza archeologica sono ammessi esclusivamente:
- l'attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti o degli Istituti scientifici autorizzati;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo fermo restando che ogni scavo o aratura a profondità superiore ai 50 cm dovrà essere autorizzata dalla competente Soprintendenza;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento sui manufatti edilizi esistenti.

Ogni intervento di nuova costruzione con interessamento del sottosuolo, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Sopraintendenza per i Beni Archeologici, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione

Nelle aree di cui al presente articolo, qualunque azione sul sottosuolo è comunque sempre subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

a2) aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 8.2c PTCP)
Le aree di concentrazione di materiali archeologici sono rappresentate con apposita grafia nelle tavole del PSC e del RUE e corrispondono:

- ad aree contraddistinte da una grande concentrazione di materiale archeologico affiorante in superficie, non ancora indagate con scavi archeologici sistematici atti a verificare l'esatta natura e consistenza dei rinvenimenti;
- ad aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat;
- ad aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici.

Ogni intervento di nuova costruzione con interessamento del sottosuolo, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Sopraintendenza per i Beni Archeologici, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione

Nelle aree di cui al presente articolo, qualunque azione sul sottosuolo è comunque sempre subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza.

a3) aree interessate da partecipanze e consorzi utilisti (Art. 8.4 PTCP)
Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle interessate dalle Partecipanze agrarie, individuate nelle tavole del PSC e del RUE in coerenza con l'art. 8.4 del PTCP.

Nelle aree interessate da Partecipanze e da Consorzi Utilisti:

- non possono essere alterate le caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale,
- qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale, previsto in strumenti di pianificazione provinciale, regionale o nazionale, deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale.
- gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

b) Viabilità storica (Art. 8.5 PTCP e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR)

1. La viabilità storica è individuata nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziata nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC ed è normata all'Art. 18.b delle NdA del PSC medesimo.

c) Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP)

1. I principali canali storici sono individuati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziati nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC e sono normati all'Art. 18.c delle NdA del PSC medesimo.

d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale
Nel recupero degli edifici sotto elencati (d1, d2, d3) non devono essere osservati i limiti per l'individuazione di nuove unità abitative fissati dalle presenti norme (120 mq di SU media).

d1) Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs. 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno nero e numero identificativo. Essi sono:
n. 1 – Palazzo Bolognetti – palazzo rurale
n. 2 – Chiesa S.S. Pietro e Paolo – chiesa con campanile
n. 3 - Villa Torlonia – palazzo/villa (Cenacchio)
n. 4 – Chiesa S. Alberto – chiesa e sue pertinenze
n. 5 – Villa Calderini – edificio e pertinenza

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004.

d2) Edifici di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno rosso. Essi sono:

- Chiesa di Asia
- Chiesa di Cenacchio
- Chiesino Davia
- Chiesa di Gavaseto
- Oratorio Gavaseto
- Chiesa di Massumatico
- Massumatico, palazzo/villa
- Torre – casa a torre, Poggetto
- La Torre – torre isolata, Poggetto
- Palazzo Marchetti – palazzo/villa Maccaretolo
- Palazzo Marchetti – oratorio Maccaretolo
- Tombe – palazzo/villa (Maccaretolo)
- Villa Grandi – torre isolata (San Benedetto)
- Villa Grandi – palazzo/villa
- Villa Ferioli – palazzo/villa (San Benedetto)
- Villa Mariani – palazzo/villa (San Benedetto)
- Villa Giulia – palazzo/villa (Capoluogo)
- Villa Luisa – palazzo/villa (Capoluogo)
- Villa Berselli – palazzo/villa (Gavaseto)
- Villa Maccagnani (Sant'Alberto)
- Gavaseto – palazzo/villa
- Belvedere – edificio rurale di pregio (Rubizzano)
- Palazzo Raveda – palazzo/villa Capoluogo
- La Grisotica – palazzo/villa
- Colombara – edificio rurale di pregio (Rubizzano)
- Villa Colombara – palazzo/villa (Rubizzano)

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito in appendice.
Nel caso in cui i suddetti edifici risultino di proprietà di Enti o istituti di cui all'Art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e classificati beni culturali, l'autorizzazione della Soprintendenza all'esecuzione dei lavori può prescrivere tipologie di intervento diverse da quelle soprafissate.

d3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.Lgs. 42/2004) gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno viola. Essi sono:

- Scuola Elementare - Capoluogo
- Centro Alice – Capoluogo
- Scuola Elementare – Maccaretolo
- Municipio – Capoluogo
- Sede Distaccata Municipio – Capoluogo
- Caserma Carabinieri - Capoluogo
- Museo Frabboni – capoluogo
- Biblioteca comunale ragazzi – Capoluogo
- Centro giovanile – Capoluogo
- Casa delle Associazioni- Capoluogo
- Circolo Tennis/Ristorante Centro Sportivo – Capoluogo
- Civile abitazione via Pescerelli 58 – Capoluogo
- Civile abitazione via Pescerelli 64 – Capoluogo
- Civile abitazione via Matteotti 197 - Capoluogo

- Civile abitazione via Matteotti 199 – Capoluogo
- Civile abitazione via Corridoni 10-12 – Capoluogo
- Civile abitazione ed uffici Piazza Calori 9 – Capoluogo
- Civile abitazione via Galliera Nord (Maccaretolo)
- Civile abitazione via Magli 11 - Capoluogo
- Civile abitazione via Pilati 15 - Capoluogo
- Civile abitazione via del Sole 26 – Capoluogo
- Civile abitazione e magazzino via Asia 533 – Capoluogo
- Chiesa S.Giacomo Maggiore - Poggetto
- Chiesa SS. Simone e Giuda (Rubizzano)
- Cimitero Capoluogo
- Cimitero Maccaretolo
- Cimitero Gavaseto
- Cimitero Massumatico
- Cimitero Poggetto
- Cimitero S. Alberto

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia.

d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale: gli interventi per la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio sono riportati all'Art. 21 successivo.

e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

- Negli elaborati del RUE sono riportate alcune aree perimetrate sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo "paesaggistico" al fine di riconoscere alcune "visioni d'insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche" presenti in ambito extraurbano.

  Gli obiettivi della tutela:

  L'obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l'ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l'oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una "copertura" delle visuali paesaggistiche individuate.
- Le modalità attuative sono:

  La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

Art. 21 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale

Corti coloniche di pregio o edifici singoli di pregio, individuati nelle tavole del RUE con cerchiatura blu o rossa, le cui modalità di intervento sono riportate nei paragrafi seguenti.

21.1 - PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle "corti di valore storico-testimoniale"

1 - CORTE

Si definisce "CORTE" lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.
E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

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

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

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

2 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI (vedi Allegato 1 riportato in calce al presente documento)

Si definisce "TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI" la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.
Nell'Allegato 1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

3 - ABACO DEGLI EDIFICI (vedi Allegato 2 riportato in calce al presente documento)

Si definisce "ABACO DEGLI EDIFICI" la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale.
L'ABACO DEGLI EDIFICI contiene:

- schema assonometrico di riferimento
- pianta schematica di riferimento con riportato lo schema distributivo
- modalità per il calcolo del numero massimo degli alloggi ammessi

4 – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE (vedi Allegato 3 riportato in calce alpresente documento)

Le schede riportano degli schemi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

5. PROGETTO UNITARIO

Si definisce "progetto unitario" da presentarsi secondo le modalità di cui all'art. 17.2 il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una "corte", con caratterizzazione del suo impianto urbanistico-edilizio secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il "progetto unitario" deve definire:

- il perimetro della "corte"

- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare
- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo
- le suddivisioni della corte
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti gli schemi esemplificativi riportati nell'allegato 3 alle presenti norme
- parcheggi pertinenziali ed aree pavimentate
- documentazione previsionale di clima acustico (se ed in quanto previsto dalle presenti norme e dalla classificazione acustica del territorio comunale).

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

L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere tramite progetto unitario la collocazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 36.

Il "progetto unitario" non può prevedere nuovi accessi alla corte.

Per gli interventi che non comportano aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario.

6. Norme di carattere generale sugli interventi:

Il Comune puo', in accordo con il soggetto attuatore, subordinare gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione di una corte ex colonica alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore medesimo si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte di infrastrutture e tratti di rete ecologica, finalizzati alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento.

Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale e/o ad alta probabilità di inondazione, dovranno comunque rispettare gli usi ammessi e le trasformazioni ammissibili dagli artt. 6 e 3 del "Piano Stralcio per il Sistema Idraulico Navile-Savena Abbandonato", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente, anche al fine di verificarne la sostenibilità.

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

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

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

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

Il recupero degli edifici storici e testimoniali é vincolato dalle categorie d'intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale e ristrutturazione edilizia, a cui ciascun manufatto edilizio è associato.

6.1. Criteri costruttivi e morfologici di riferimento

Le modalità d'intervento indicate nei successivi punti costituiscono specifiche di criteri costruttivi e morfologici relativamente alle singole parti di edifici (strutturali e di finitura), fermo restando quanto disciplinato dalle categorie d'intervento di cui all'APPENDICE 1.1 e 1.2, dalle schede delle tipologie edilizie di cui all'Allegato 2 e da quanto prescritto all'Art. 18 del PSC e fermo restando il rispetto delle norme in materia di antisismica.
Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.
2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti, con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

Manti di copertura

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
   - coppi ed embrici;
   - sporti di gronda (questi debbono essere coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali né manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
4. I comignoli e gli ulteriori elementi tradizionali del territorio di pianura, dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico

e delle strutturale originali.

2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario.
4. Può essere realizzata una scala esterna purchè rimanga all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.
5. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati. I "cappotti" esterni vanno limitati a quei casi in cui non sono presenti elementi decorativi quali lesene, marcapiani, cornici e cornicioni, ecc.
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere approvato preventivamente dal Comune, con riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo.

Infissi esterni

1. Gli infissi esterni di porte e finestre (scuri e telai a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e/o persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale oppure altri materiali moderni, purchè verniciati esclusivamente nei colori del repertorio tradizionale locale.

Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato.
4. Almeno il 70% dell'area di pertinenza non costruita della corte, deve essere lasciata permeabile.

Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in "siepe viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari, di altezza massima di mt. 2,00.

2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1. precedente, individuando in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che partendo dall'accesso dalla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aia.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
4. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

Elementi costruttivi prospettici

1. La previsione di pensiline, portici e pergolati in aderenza ad edifici classificati dal presente RUE, dovrà essere inquadrata in uno studio prospettico che dimostri il mantenimento dell'unitarietà dei fronti edilizi sia relativamente ai materiali impiegati che alle dimensioni adottate, fermo restando il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Vani interrati

Negli ambiti agricoli di cui agli artt. 32 e 33 è vietato realizzare vani interrati, sia nell'ambito degli interventi di recupero degli edifici di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, che di nuove costruzioni finalizzate all'attività agricola.

6.2 Adeguamento delle superfici accessorie (SA)

1. Gli interventi di recupero dei fabbricati dovranno prevedere una dotazione di superficie accessoria di almeno 30 mq per ogni unità abitativa per autorimesse e cantine, indipendentemente dalla loro altezza interna.
2. I manufatti di servizio esistenti e legittimati, di altezza in gronda pari ad almeno m 2,20 , potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle superfici esistenti mediante Progetto unitario dell'intera corte.
3. Eventuali posti auto coperti concorrono al conteggio dei suddetti 30 mq di SA, fatto salvo l'obbligo di realizzare almeno un'autorimessa per ogni unità abitativa come previsto dall'allegato 1.

Costruzione di "monoblocchi tecnologici" esterni

1. Per tutti gli edifici del presente paragrafo ed in relazione alle unità abitative ricavabili (ovvero di progetto), è ammessa la costruzione di "monoblocchi tecnologici" per localizzare SA e locali per impianti tecnologici funzionali al risparmio energetico, alle seguenti condizioni:
    - deve essere sempre presentato un Progetto d'insieme per tutti gli edifici interessati dalla realizzazione del "monoblocco" classificati come corte o edificio di valore storico-testimoniale (cerchio blu o rosso)
    - il Comune deve fissare alcune tipologie architettoniche di riferimento di tali "monoblocchi", sentita la Commissione Qualità
    - dei 30 mq di SA minima richiesta per ogni unità abitativa, almeno il 30% (cantine e ripostigli) devono essere localizzati all'interno dell'edificio principale; nel caso in cui tale SA non sia possibile ricavarla nell'edificio, può essere realizzata nei "monoblocchi" di cui al punto successivo nella dimensione massima di 21 mq
    - la SA rimanente (autorimessa, c.t., impiantistica per il fotovoltaico ed il solare termico, ecc.) deve essere localizzata nei suddetti "monoblocchi" raggruppati in un unico manufatto per insediamento
    - tutti gli accessori esistenti legittimati e non legittimati, devono essere demoliti
    - utilizzando questa possibilità non sono ammesse nuove "casette in legno".

    Parametri
    - distanza dai confini: m. 3
    - distanza dagli altri edifici m. 10
    - costruzione sul confine di proprietà solo previa sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante

7. Prescrizioni particolari

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV), ferma restando la fedele ricostruzione, si potranno avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

a - Edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di permesso di costruire condizioni di precarietà statica.

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte sulla base delle *Norme di carattere generale sugli interventi precedenti;*
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

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

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di successiva ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione dei lavori, dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire corredato dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- perizia giurata, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come definiti al punto "a" precedente;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, nonché altri adempimenti se necessari

2. Per i complessi di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli interventi fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

8. Superfici incongrue

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

9. Manufatti ed elementi pertinenziali di arredo cortilivo

1. Nell'ambito della corte è ammessa la realizzazione di manufatti ed elementi pertinenziali e/o di arredo cortilivo a servizio di edifici esistenti, realizzati in legno od altro materiale leggero, secondo quanto di seguito rirportato:
   - casette ripostiglio o per ricovero attrezzi, di superficie massima di mq 8,00 , nella misura di una per ogni edificio principale;
   - pergolati, come definiti in appendice, di superficie massima di mq 15,00, nella misura di una per ogni edificio principale;
   - piscine interrate nella misura di una per ogni edificio principale, realizzate secondo le caratteristiche di cui al precedente articolo 10.8.
2. Tutti i manufatti e gli elementi pertinenziali di cui al comma precedente, dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

21.2 - PARAGRAFO SECONDO – CLASSIFICAZIONE DELLE CORTI

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

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura di colore blu) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale. Ad ogni insediamento viene associato un numero che fa riferimento alla schedatura comunale degli insediamenti in territorio extraurbano.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento nelle "corti di valore storico-testimoniale" avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Il progetto deve prevedere la demolizione dei fabbricati incongrui (quando presenti e non legittimati)
- Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato a tutte le richieste dei titoli abilitativi inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi
- il Progetto Unitario, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse - con l'obbligo di prevedere almeno una autorimessa per ogni unità abitativa prevista dal Progetto Unitario - e cantine) di almeno 30 mq.; nel caso di usi non residenziali la SA dovrà essere funzionale all'uso previsto. La localizzazione della SA deve essere prevista nei fabbricati esistenti
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso, ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ricostruiti e riaccorpati inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza
- non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali
- nel caso in cui sia presente un giardino di importanza ecologica, il progetto unitario deve sviluppare i temi specifici previsti all'Art. 19, punto 6 precedente
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto Unitario; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta in sede di rilascio del titolo abilitativo, apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate
- eventuale convenzione di cui al punto 6, Paragrafo primo precedente.

2. Non è ammessa l'istallazione di impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo, qualora realizzati in aderenza a fabbricati vincolati;
3. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto con le modalità previste ai successivi punti.
4. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 36 (100% della SU destinata all'attività).

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

1. Tali edifici (individuati in cartografia con una cerchiatura rossa) sono individuati per la loro tipologia (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica ed un numero che fa riferimento alla schedatura comunale degli insediamenti in territorio extraurbano) a cui applicare le modalità e gli usi di cui ai Uccessivi punti.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento sugli gli "edifici di valore storico-testimoniale" avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di

ammissibilità:

- intervento diretto, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi residenziali nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco degli edifici (vedi allegato 2), nonché dei relativi usi e degli interventi prescritti. Il progetto finale dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse - con l'obbligo di prevedere almeno una autorimessa per ogni unità abitativa prevista dal progetto - e cantine) di almeno 30 mq
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ricostruiti e riaccorpati inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza
- non è prevista la realizzazione di nuovi edifici sia residenziali che di servizio alla residenza
- nel caso in cui sia presente un giardino di importanza ecologica, il progetto di intervento deve sviluppare i temi specifici previsti all'Art. 19, punto 6 precedente
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere in sede di rilascio del titolo abilitativo; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate.

2. Non è ammessa l'istallazione di impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo, qualora realizzati in aderenza a fabbricati vincolati

3 – Interventi specifici di riqualificazione dell'area della corte o cortiliva

1. Nel caso di intervento con Progetto Unitario (da applicare alle corti di valore storico-testimoniale di cui al punto 1 precedente), è possibile accorpare o collocare diversamente gli edifici accessori alla residenza presenti e legittimati, con l'obiettivo di riordinare da punto di vista architettonico, morfologico e ambientale l'area della corte; nel qual caso possono essere interessati dall'intervento anche gli edifici classificati incongrui (individuati con la lettera K) se legittimati.
Se interviene un imprenditore agricolo o un coltivatore diretto l'intervento può essere associato anche all'ampliamento di tali manufatti.

2. Nel caso di intervento diretto (da applicare agli edifici di valore storico-testimoniale di cui al punto 2 precedente), è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo sull'area di pertinenza, accorpare o collocare diversamente gli edifici accessori alla residenza presenti e legittimati, con l'obiettivo di riordinare da punto di vista architettonico, morfologico e ambientale l'area della corte; nel qual caso possono essere interessati dall'intervento anche gli edifici classificati incongrui (individuati con la lettera K) se legittimati.
Se interviene un imprenditore agricolo o un coltivatore diretto l'intervento può essere associato anche all'ampliamento di tali manufatti.

21.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico
A1 - Ville e palazzi
A2 - Case padronali
B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale
B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)
B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate
C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale
C1 - Fienili, stalle-fienili
C2 - Caselle
C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati
C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.
D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)
E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale
F - Edifici singolari di interesse architettonico
F1 - Torri
F2 - Edifici singolari
R - Edifici in stato di rudere(1)
K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edifico che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade.

USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

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

USI

- UA1, UA2
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità nel rispetto del tipo di intervento;
- CD
- Per gli edifici classificati A1 e A2 già oggetto di recupero e rifunzionalizzazione alla data di adozione del RUE, si può attuare l'intervento di CD da usi terziari-direzionali (UC18), ad usi residenziali (UA1) senza considerare la dimensione minima dell'unità abitativa (ovvero 120 mq di SU).

1. 1. Villa Torlonia

Per quanto riguarda il Complesso edilizio di valore storico-testimoniale n. 320, denominato "Villa Torlonia" ed aree limitrofe, viene previsto un "Piano di Recupero" che ha come obiettivo principale la valorizzazione globale del bene tutelato contestuale alla previsione di nuovi interventi edilizi a margine dell'impianto originario, che assumeranno nell'insieme le nuove funzioni di seguito riportate; per quanto riguarda gli USI

ammessi per le tipologie sottoelencate, si precisa che tali Usi sono esclusivamente consentiti per l'insediamento Villa Torlonia.

Edificio classificato A1	=	*Intervento*: Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) *USI*: UC22, UC24
Edificio classificato B1	=	*Intervento*: Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) *USI*: UC22, UC24
Edificio classificato R/B1	=	*Intervento*: Ripristino tipologico (RT) *USI*: UC22, UC24
Edificio classificato F2	=	*Intervento*: Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) *USI*: UA1
Edificio classificato R/D	=	*Intervento*: Ripristino tipologico (RT) *USI*: UC24
Edifici di nuova costruzione	=	*Intervento*: Nuova costruzione (NC) *USI*: UC22, UC24
Modalità attuative		L'intervento è diretto previa approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata previa sottoscrizione di Art. 18 L.R. 20/2000; l'intervento va perequato al fine di garantire un interesse pubblico sulle funzioni ammesse, nonché azioni di miglioramento ambientale e di accessibilità all'area.

Indici e Parametri		- Capacità edificatoria per le nuove costruzioni: 4.000 mq di Superficie Complessiva
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- altezza massima dei fronti dei nuovi fabbricati: 3 piani fuori terra

Prescrizioni particolari		Il Piano di recupero deve essere sottoposto al benestare della "Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali dell'Emilia Romagna". In quanto il complesso "Villa Torlonia" è tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli interventi previsti devono essere rivolti all'ottenimento delle migliori condizioni possibili di risparmio energetico (almeno classe B).

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

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – "case-stalla" (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario). Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei

prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
  - nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
  - il porticato non costituisce ne SU né SA
  - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD
- Per gli edifici classificati B1 e B2 già oggetto di recupero e rifunzionalizzazione alla data di adozione del RUE, si può attuare l'intervento di CD da usi terziari-direzionali (UC18), ad usi residenziali (UA1) senza considerare la dimensione minima dell'unità abitativa (ovvero 120 mq di SU).

3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, sono ammessi:

USI
- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

INTERVENTI
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario), nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
  - nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato se presente al momento dell'intervento e nel rispetto di quanto precisato in allegato 2 ; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto
  - il porticato non costituisce ne SU né SA
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio
  - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso)
  - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
  - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:

USI
- UE2
- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale

INTERVENTI
- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
  - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione
- CD

5. Per gli edifici classificati D, F1, F2 sono ammessi:

USI
- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;

- servizi all'uso UA1
- UC18

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)
- CD

6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere con o senza tipologia riconosciuta) sono ammessi:

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL2

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2
- CD

7. Gli edifici classificati K vanno demoliti nel rispetto delle condizioni di ammissibilità

- Le superfici demolite degli edifici classificati "K", se legittimati, possono essere utilizzate all'interno di un progetto di riordino e riqualificazione della corte, così come previsto al punto 4 del precedente PARAGRAFO SECONDO.

8. Interventi sui fabbricati di valore storico testimoniale, già oggetto di intervento di recupero alla data di adozione del RUE

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunzionalizzazione i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati prima della data di adozione del RUE, sono ammessi i seguenti interventi:
   - Manutenzione ordinaria
   - Manutenzione straordinaria
   - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
   - Risanamento conservativo (RC-B)

Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi compatibili alle presenti norme.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Per gli interventi nelle "Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui" (contrassegnate da cerchiatura di colore blu), deve essere predisposto un PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di intervento edilizio il Progetto Unitario già approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante.
2. Per gli interventi sugli "edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elelmenti incongrui" (contrassegnati da cerchiatura di colore rosso) si procede con INTERVENTO DIRETTO.

PARAMETRI ED ONERI

Per la costruzione di fabbricati di servizio dove ammesso:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50 misurati in gronda
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri	

fabbricati della corte:	- distanza dai confini: m. 3 - distanza dagli altri edifici m. 10 - costruzione sul confine di proprietà solo previa sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Parcheggi per gli usi residenziali e per le altre attività:	nella quantità fissata all'Art. 36 con la seguente specifica: - P1 (5mq ogni 27 mq di SU) da monetizzare - P3 (vedi Abaco Allegato 2) da realizzare

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

9.1 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 189

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.189, di via Asia n.589, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale ed oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'esterno e a ridosso della fascia di rispetto stessa, a parità di superficie utile lorda, per ciascuna funzione presente (abitazione e magazzino-servizi).
- Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.

Modalità attuative:
- Intervento diretto,

Parametri:
- Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con delocalizzazione;
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
  20 metri dalla strada di via Asia
- Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;

Condizioni particolari:
- La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.
- Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

9.2 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 233

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.233, di via Rubizzano N. 2524, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B1", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con rotazione sulla stessa area di sedime, a parità di superficie utile lorda, per ciascuna funzione presente (abitazione e servizi agricoli).

- Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.

  Modalità attuative:
  - Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.

  Parametri:
  - Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con rotazione sulla stessa area di sedime;
  - Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
    20 metri dalla strada via Rubizzano
  - Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;

  Condizioni particolari:
  - La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante..
  - Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.
  - I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.

9.3 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 109

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.109, di via San Benedetto N. 3998, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "C1", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione all'interno della medesima corte, a parità di superficie utile lorda e per servizi agricoli, con la stessa tipologia plano volumetrica e nella stessa area di sedime.

  Modalità attuative:
  - Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.

  Parametri:
  - Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire;
  - Distanze: stessa area di sedime
  - Altezza massima: stessa tipologia planovolumetrica

  Condizioni particolari:
  - La ricostruzione dovrà essere contestualizzata mediante un progetto di inquadramento plano volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento, quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo.
  - I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.
  - Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

9.4 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 55

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.55, di via Giovecca N. 1136, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con traslazione all'interno della medesima corte, sino al limite esterno della fascia di tutela fluviale, a parità di superficie utile lorda.
- Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.

Modalità attuative:

- Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.

Parametri:

- Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire;
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
  20 metri dalla strada via Giovecca
- Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;

Condizioni particolari:

- La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.
- Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

9.5 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 374

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.374, di via Coronella n. 1502, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'interno della medesima corte, all'esterno della fascia di rispetto stradale, a parità di superficie utile lorda, ad uso servizi agricoli.

Modalità attuative:

- Intervento diretto, con inquadramento plano volumetrico del nuovo edificio nell'ambito della corte.

Parametri:

- Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente da demolire e ricostruire (mq 384,09);
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
  20 metri dalla strada provinciale via Coronella
- Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;

Condizioni particolari:

- La ricostruzione dovrà essere contestualizzata mediante un progetto di inquadramento plano volumetrico ed ambientale nell'ambito della corte e del contesto rurale circostante di riferimento quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo.
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati

all'uso agricolo.
- Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

9.6 - Edifici individuati dal Piano della Ricostruzione – corte rurale n. 670

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n.670, di via Stagni n.537, individuato nella tavola 2 del RUE con il simbolo "B1", ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale ed oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione all'esterno della fascia di rispetto stessa, a parità di superficie utile lorda, per ciascuna funzione presente.
- Nel nuovo edificio potranno comunque prevedersi trasformazioni e cambi d'uso secondo quanto previsto dall'allegato 2 alle norme del RUE, per la corrispondente classificazione tipologica di edificio.

Modalità attuative:
- Intervento diretto,

Parametri:
- Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, uguale all'esistente dell'edificio da demolire e ricostruire con delocalizzazione;
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
  20 metri dalla strada via Stagni
- Altezza massima:: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;

Condizioni particolari:
- La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante.
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.
- Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Negli elaborati grafici del RUE vengono riportati al solo scopo documentativo, anche gli "Ambiti per nuovi insediamenti residenziali – ANS-C di cui all'Art. 24.2 del PSC (essi infatti sono attuabili tramite inserimento in POC)

2. In tutti gli Ambiti consolidati prevalentemente residenziali di cui ai successivi Artt. 22, 23, 24, 25, 26 e 27, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

Art. 22 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica

paragrafo 1): Definizione

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute in due tipologie di centro storico:

Centro storico semplice o insediamento agglomerato
   a. Centro storico del Capoluogo: San Pietro in Casale;

"Area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica"
   b. Centro storico frazione di Poggetto
   c. Centro storico frazione di Massumatico
   d. Centro storico frazione di Rubizzano
   e. Centro storico frazione di Gavaseto

Per tali località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 3 e 4 del RUE), per definire modalità di intervento ed usi ammissibili sui fabbricati esistenti.

2. In generale si interviene sulla unità immobiliare o, dove indicato nella Tav. 3 del RUE, secondo le unità minime di intervento individuate. In quest'ultimo caso è prescritta la presentazione di un quadro di riferimento complessivo, che potrà poi articolarsi per fasi di intervento separate ai cui corrisponderà il titolo abilitativo.

paragrafo 2): Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono indicate con apposita simbologia nella tav. n. 3 del RUE, scala 1:1000/1:2000 e qui di seguito elencate:
   - restauro scientifico
   - restauro e risanamento conservativo tipo A e B
   - ristrutturazione edilizia
   - ripristino tipologico degli edifici
   - demolizione senza ricostruzione superefetazioni
   - recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità edilizie

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

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

Paragrafo 3):Destinazioni d'uso

1. Con apposita simbologia nella tav. n. 4 del RUE, sono indicati i raggruppamenti di destinazioni d'uso ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento per le quali valgono le seguenti corrispondenze con riferimento alla casistica degli usi riportata all' Art. 2.7 precedente.

   Destinazione tipo 1: usi UA1, UA2, UC3

   Destinazione tipo 2: usi UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC20 (solamente per quanto riguarda le attività insediate alla data di adozione del RUE), UC24, UC25, UL1, US8

   Destinazione tipo 3: UC12/A, UC19, UC20 (solamente per quanto riguarda le attività insediate alla data di adozione del RUE)

2. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alla destinazione residenziale è sempre ammesso.

3. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alle destinazioni per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi è ammesso limitatamente alle destinazioni tipo 2, nel rispetto delle norme relative alla categoria di intervento prescritta per l'edificio.

4. La destinazione per uffici privati e per studi professionali nelle destinazioni di tipo 2 è ammessa fino ad un massimo del 50% della SU dell'unità minima di intervento.

Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

1. Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici soggetti alle categorie di intervento di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo è richiesta la seguente documentazione:

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

ristrutturazione, destinazioni d'uso ai vari piani.

2. Per tutte le categorie di intervento, il progetto esecutivo (debitamente quotato) deve essere costituito da:
   1) planimetrie dei vari piani, in scala 1:50 , con indicate le destinazioni d'uso previste e le sistemazioni a verde delle aree libere;
   2) prospetti e sezioni, in scala 1:50, con indicazioni precise delle finiture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi,delle coperture,ecc. (particolari tecnici in scala 1:20)
   3) particolari architettonici esecutivi,in scala 1:20, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture;
   4) specifica delle superfici nette, delle superfici ventilanti ed illuminanti dei singoli locali.

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

4. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia la scala grafica del rilievo e del progetto può essere presentata in scala 1:100:

Paragrafo 5): Caratteristiche generali degli interventi edilizi

1. Sulla base della documentazione di cui al punto precedente, il progetto esecutivo deve precisare le principali caratteristiche dell'intervento nel rispetto delle prescrizioni relative alla categoria d'intervento attribuita all'edificio e delle seguenti norme generali.
2. Per tutti gli interventi si deve prevedere per le murature e per le tinteggiature:
   a) il ripristino, il consolidamento ed il rifacimento delle murature in mattoni a faccia a vista o in mattoni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.);
   b) il colore da usarsi deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente
3. Per la copertura degli edifici è prescritta la conservazione o il ripristino in caso di avvenuta trasformazione della configurazione tipologica originaria, della tradizionale copertura a falde inclinate e con manto costituito da elementi in cotto.
4. La realizzazione di ascensori e montacarichi, o di altri impianti tecnologici, è consentita qualora non comprometta:
   1) la tipologia dell'edificio;
   2) le strutture portanti principali, con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc.;
   3) il profilo altimetrico delle coperture.
5. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.
6. Per le nuove aperture sulle pareti esterne, quando sono consentite dalla categoria di intervento prescritta per l'edificio, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei "pieni" e dei "vuoti" dell'intero fronte interessato, da cui dedurre le proporzioni ottimali da usarsi.
7. Le nuove aperture al piano terra per la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizi alla residenza devono uniformarsi, oltre che alle prescrizioni della categoria di intervento dell'edificio, ai seguenti criteri:
   1) dimensioni delle bucature rapportate all'entità della superficie del fronte e alle aperture preesistenti;
   2) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto.
8. All'interno dell'Ambito centro Storico sono ammesse superfici illuminanti, superfici ventilanti ed altezze dei locali inferiori a quelle minime stabilite dal regolamento edilizio. Tali deroghe sono ammesse solo quando siano rese necessarie dal rispetto delle norme di intervento, ossia dall'obbligo di conservare le aperture e le altezze esistenti.
9. Nell' Ambito Centro Storico è ammessa l'installazione di bagni e di cucine areati artificialmente, limitatamente ai casi in cui non siano possibili alternative; tale possibilità, per le cucine, è limitata solo qualora non siano abitabili (cucinotti) e a condizione che siano direttamente e ampiamente comunicanti con un locale areato naturalmente.
10. Per gli interventi che riguardano interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte purché l'adattamento previsto non comporti alterazione della copertura originale nella quale sono ammesse solo aperture e prese di luce non alteranti i profili altimetrici, salvo i casi di ristrutturazione edilizia; sui fronti prospettanti la pubblica viabilità, non è ammessa la realizzazione di terrazze in falda anche se i profili altimetrici delle falde medesime

non vengono alterati.

11. Le aree e gli spazi liberi all'atto di adozione del RUE, nonché gli orti ed i giardini esistenti, devono essere conservati con rigoroso divieto di realizzare nuove costruzioni fuori terra.
12. E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, lapidi, edicole sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione di vetrine, insegne, arredo interno degli esercizi commerciali, qualora costituiscano documento di costume e vita locale.
13. Qualora si avveri un danno od un pericolo di danno di un bene soggetto ad intervento di restauro scientifico i proprietari devono darne immediata notizia alla Sopraintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.
14. Nel caso delle unità edilizie appartenenti alla tipologia a schiera, quando la modesta dimensione non ne consente un adeguato utilizzo, è ammessa la loro aggregazione per dare luogo ad unità dotate di tutti i necessari servizi.
15. E' consentito l'utilizzo di materiali moderni (attuali) nella riproposizione di elementi morfologici e compositivi, purchè nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'architettura antica e/o tradizionale .
16. Nel centro storico è vietata l'installazione di casette in legno.
17. Nel centro Storico è ammessa la realizzazione di autorimesse e cantine come Cambio d'uso di edifici accessori esistenti alla data di adozione del RUE (magazzini, ex pollai o porcillaie, ecc.) fino al raggiungimento della dimesione ottimale del posto auto (m. 5,00 x m. 2,50). Tale intervento si attua direttamente mediante titolo abilitativo di RE (ristrutturazione edilizia).
18. Nel centro storico è sempre ammesso l'aumento di Su mediante recupero di spazi entro la sagoma dell'edificio, nel rispetto dei requisiti igienico-edilizi previsti dalla norme vigenti.

Paragrafo 6): Parametri

1. Nel caso di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente paragrafo 3, devono essere rispettati i seguenti parametri:
   - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
     - P1 da monetizzare
     - P3 non richiesti
   - <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente anche in caso di demolizione (D) con successiva ricostruzione (RI); sono ammessi incrementi all'altezza massima solamente se derivanti da interventi sulle strutture di copertura finalizzati ad un adeguamento per la sicurezza antisismica o per il risparmio energetico, solo se tale incremento non comporta, internamente all'edificio, ad una variazione della SU o della SA preesistente.

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

paragrafo 1): Definizione

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

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

AUC-A	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati di maggiore qualità insediativa**
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq

Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC
		
		In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti Interventi con indirizzo di risparmio energetico:
		- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero:
		  - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B
		  - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A
		  - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+
		  Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.
		  Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.
		  Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purchè in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico;

		- in tutti gli Ambiti AUC-A è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - In tutti gli Ambiti AUC-A sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.
Modalità di attuazione	=	- Diretto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo:
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3, UC4 e UC5 con limite di SV fino a mq 400 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC23, UC24, UC25 - US1

Parametri		Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- altezza massima dei fronti: uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 3 piani fuori terra (salvo i casi che si riferiscono alle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)
		- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50,

		possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; – distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; – distanza degli edifici dal confine del lotto: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; – distanza degli edifici dai confini di Ambito: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda i lotti di via Stagni perimetrati con **contorno blu tratteggiato** (v. Tavoletta n. 7 in scala 1.2000), rimangono valide le prescrizioni contenute nell'Accordo ex Art. 18 sottoscritto fra i soggetti attuatori ed il Comune, fino al completamento delle opere e degli impegni sottoscritti. Tale Art. 18 prevede: - attuazione diretta - SC max = 730,00 mq - deve essere realizzato e ceduto al comune un parcheggio pubblico di

		743,00 mq - deve essere realizzata la strada di collegamento fra le vie De Zaiacomo e Stagni per una larghezza di m. 7,00 ed una lunghezza di m. 65,00 Per quanto riguarda il "**Comparto residenziale a Sud del Capoluogo**" (ex zona omogenea C del PRG) riportato nelle Tavolette n. 10 e 13 in scala 1:2000, per i lotti non ancora edificati rimangono valide le previsioni edificatorie dello strumento urbanistico approvato. Per quanto riguarda il **"Comparto residenziale sito in località Belvedere"** (ex zona omogenea C1-3 del PRG) riportato nella Tavoletta n. 16 in scala 1:2000, per i lotti non ancora edificati rimangono valide le previsioni edificatorie dello strumento urbanistico approvato.

AUC-A1	**=**	**Interventi edilizi con prescrizioni perequative specifiche**
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nelle Tavole del RUE con perimetrazione di colore marrone e identificata catastalmente al foglio 67, mappali 631, 639, 990. L'area è riportata nella Tavoletta n. 13 in scala 1:2000
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU di cui: - il 60% a disposizione del privato - il 40% a disposizione del comune
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto previa redazione di un Progetto unitario e sottoscrizione di una convenzione, nella quale fissare le modalità per la cessione al comune della quota pubblica e di altri interventi di interesse pubblico da realizzare in zona.
Usi	=	- UA1
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-A precedenti salvo l'altezza massima che viene così fissata: - altezza massima dei fronti: 3 piani fuori terra (l'intervento è escluso dalle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)

AUC-A2	**=**	**Interventi edilizi con prescrizioni specifiche** – Questo intervento viene previsto in base all'Art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in Legge 133/2008
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nelle Tavole del RUE con perimetrazione di colore marrone e identificata catastalmente al foglio 67, mappali 776 parte, 816 parte, 926 parte, 927 parte, 928 parte, 929. L'area è riportata nella Tavoletta n. 10 in scala 1:2000
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	C. e. max = 1.830 mq di SU
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto previa redazione di un PU di iniziativa pubblica o privata con allegata convenzione.

Usi	=	- UA1
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-A precedenti salvo i seguenti: - altezza massima dei fronti: 3 piani fuori terra (l'intervento è escluso dalle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico) - parcheggi pubblici e privati: nella misura di cui all'Art. 36 - verde pubblico: non richiesto

2. In generale per tutte le casistiche sopraelencate, le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa tratteggiata.

paragrafo 2: Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi:

   - UC3, UC4 e UC5 con il limite di SV fino a 400 mq

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.

2. Nel Comune di San Pietro in Casale questo tessuto viene riconosciuto:
   a. Progetto Unitario ex zona B.6 del PRG Vigente in via Pescerelli nel Capoluogo;
   b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex B7.7 del PRG Vigente in Via Roma nel Capoluogo;
   c. Progetto Unitario ex B7.8 del PRG Vigente in Via Sant'Alberto nel Capoluogo
   d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C2.2 del PRG vigente in frazione Poggetto
   e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C2.3 del PRG vigente nel Capoluogo
   f. Progetto Unitario di Iniziativa Privata ex C2.4 del PRG vigente nel Capoluogo
   g. PianoParticolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.1 del PRG vigente nel Capoluogo
   h. PianoParticolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.2 del PRG vigente nel Capoluogo
   i. Piano PEEP ex comparto C1.2 del PRG vigente nel Capoluogo
   j. PianoParticolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.3 del PRG vigente via Roma Capoluogo
   k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.4 del PRG vigente via Roma Capoluogo
   l. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.5 del PRG vigente frazione Maccaretolo
   m. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C3.6 del PRG vigente frazione Rubizzano

3. Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo:

paragrafo 4): Parametri

1. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR preVigenti e riportate nell'Allegato Pro –Tempore n. 4 allegato alle presenti norme.

2. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo.

3. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.

4. Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.

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

paragrafo 1): Definizione

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

2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

AUC-C	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati**
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq

Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC
		
		<u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u>
		- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero:
		  - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B
		  - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A
		  - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+
		  Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.
		  Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.
		  Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purchè in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un

		rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; - in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36. E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi - interventi di nuova costruzione sui lotti liberi alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'Art. 36. - per le unità edilizie prospicienti il Viale Pescerelli è consentito mantenere le distanze esistenti dalla strada, quando risultino inferiori a quelle prescritte dal RUE . - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010. - In tutti gli ambiti AUC-C sono ammessi interventi di incremento volumetrico, garantendo allineamenti morfologici dei fronti edilizi, per consentire la realizzazione di spazi/accessori o limitati aumenti di Su, senza incremento della superficie coperta dell'edificio.
Modalità di attuazione	=	- Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3, UC4 e UC5 con il limite di SV fino a 400 mq - UC1, UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28

		- UL2 - US1 Negli Ambiti AUC-C gli USI non residenziali sopraindicati, non possono essere previsti in misura superiore al 35% della SU dell'intero fabbricato.

Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 3 piani fuori terra (salvo i casi che si riferiscono alle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)
		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla

		richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.
Prescrizioni specifiche	=	- In particolare nel lotto identificato al foglio 68, mappale 652 (capolugo, via Rubizzano) perimetrato con **linea continua di colore marrone e con sigla AUC-C1** (riportato nella tavoletta n. 11 scala 1:2000), sono ammessi i seguenti interventi di NC previo convenzionamento: - SC max = mq. 220 La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme. Opere di urbanizzazione aggiuntive: allargamento di via Rubizzano per il tratto interessato dalla proprietà secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale riportate in convenzione - USI: UA1 - Altezza massima = m. 7,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare
Prescrizioni specifiche	=	– In particolare nel lotto identificato al foglio 68, mappale 539 (capolugo, via Rubizzano) perimetrato con **linea continua di colore marrone e con sigla AUC-C2** (riportato nella tavoletta n. 11 scala 1:2000), sono ammessi i seguenti interventi di NC, con intervento diretto e previo convenzionamento o sottoscrizione di Art. 18 L.R. 20/2000: - SU max = mq. 150 oltre all'esistente da realizzare anche in un edificio autonomo Opere di urbanizzazione aggiuntive: da definire in convenzione - USI: UA1 - Altezza massima = m. 7,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare

AUC-COM	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati a funzione Commerciale**

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,50 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- Diretto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UC3, UC4, UC5

Parametri		Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da realizzare
		  - P3 da realizzare
		- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente;
		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50

		dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in appendice.
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda l'area commerciale AUC-COM situata in via Galliera Sud nc. 87, 89, 91, e individuata nella Tavoletta n. 13 in scala 1:2000, sono previste le seguenti prescrizioni particolari: - Incremento pari al 40% rispetto la SUL esistente alla data di adozione del RUE; - L'utilizzo dell'incremento fissato avviene con intervento diretto, previa approvazione di un **Progetto unitario di riqualificazione** commerciale convenzionato o con sottoscrizione di un Art. 18 L.R. 20/2000, e con le procedure amministrative di cui all'Art. 37 successivo; - Il Progetto unitario di riqualificazione va esteso a tutta l'area individuata nelle Tavole del RUE; all'interno di tale progettazione devono essere approfonditi e risolti tutti i problemi infrastrutturali e di dotazioni pubbliche, di concerto con l'Amministrazione Comunale (arredo e decoro urbano, parcheggi pubblici, ecc.). - parcheggi P1 e P4: nella quantità prescritta all'Art. 37 - verde pubblico: nella quantità fissata all'Art. 37 con possibilità di monetizzare quanto non ricavabile all'interno dell'area di intervento, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

AUC-CA	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati a funzione Alberghiera**
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,30 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, CD , AM, NC
Modalità di attuazione	=	- Diretto
Usi	=	- UA2, UL1, UC12/A, UC12/B, UC19, UC20, UC22 - nel caso di cambio d'uso dalla funzione alberghiera verso gli USI UA2

		e/o UC22, l'intervento è diretto previa sottoscrizione di un Art. 18 con il Comune per esplicitare l'interesse pubblico dell'intervento.

Parametri		Standard e parametri da applicare nell'Ambito AUC-CA:
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- altezza massima: = 3 piani fuori terra o uguale all'esistente se maggiore
		- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione, e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10.
		- distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10.
		- distanza degli edifici dal confine del lotto: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti;
		- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
		- distanza degli edifici dal confine di Ambito : tra gli Ambiti consolidati delle diverse tipologie, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5.

2. In generale per tutte le casistiche sopra individuate, le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

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

paragrafo 1): Definizione

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

2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

AUC-D	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati di centralità urbana**
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. 1362/2010), ovvero: - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purchè in riferimento ad un esame

		planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; - in tutti gli Ambiti AUC-D è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - In tutti gli Ambiti AUC-D sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36. E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi - interventi di nuova costruzione sui lotti liberi alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'Art. 36. - per le unità edilizie prospicienti il Viale Pescerelli è consentito mantenere le distanze esistenti dalla strada, quando risultino inferiori a quelle prescritte dal RUE . - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010 - In tutti gli ambiti AUC-D sono ammessi interventi di incremento volumetrico, garantendo allineamenti morfologici dei fronti edilizi, per consentire la realizzazione di spazi/accessori o limitati aumenti di Su, senza incremento della superficie coperta dell'edificio.
Modalità di attuazione	=	- Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3, UC4 (uguale all'esistente al momento dell'adozione del RUE), UC5 con limite di SV fino a mq 400

		- UC1, UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28 - UL1, UL2 - US1

Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 3 piani fuori terra (salvo i casi che si riferiscono alle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)
		- <u>altezza massima</u> dei fronti per il lotto indentificato catastalmente al foglio 41, mapp. 191 e 319 (capoluogo via IV novembre): 4 piani fuori terra
		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa

		sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.

AUC-D-COM	**=**	**Ambito Urbano Consolidato a funzione Commerciale**
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nel Capoluogo nelle Tavolette n. 7 e 8 in scala 1:2000 con un perimetro a tratto unito di colore blu. La zonizzazione del RUE all'interno del perimetro è indicativa e non prescrittiva.
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Incremento pari al 40% rispetto la SUL esistente alla data di adozione del RUE (la SUL è definita all'Art. 37). - Uguale all'esistente per le altre funzioni
Interventi ammessi	=	- Tutti quelli previsti per l'Ambito AUC-D
Modalità di attuazione	=	- Diretto, previa approvazione di un **Progetto unitario di riqualificazione** commerciale convenzionato o con sottoscrizione di un Art. 18 L.R. 20/2000 per l'ampliamento della SUL. - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo. - Diretto per le altre funzioni
Usi	=	- UC3, UC4, UC5 - UA1 per la quota esistente alla data di adozione del RUE - altri USI come previsto per l' Ambito AUC-D
Parametri	=	- Tutti quelli previsti per l'Ambito AUC-D
Prescrizioni particolari	=	Deve essere predisposto un Progetto unitario di riqualificazione esteso a tutta l'area individuata nelle Tavole del RUE; all'interno di tale progettazione devono essere risolti tutti i problemi infrastrutturali e di dotazioni pubbliche, di concerto con l'Amministrazione Comunale. All'interno di tale progetto devono essere individuate le seguenti dotazioni:

		- parcheggi P1 e P4: nella quantità prescritta all'Art. 37 - verde pubblico: nella quantità fissata all'Art. 37 con possibilità di monetizzare quanto non ricavabile all'interno dell'area di intervento, in accordo con l'Amministrazione Comunale

2. In generale per tutte le casistiche sopra individuate, le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

paragrafo 1): Definizione

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.
   Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatesi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.
   Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.

2. Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale; spesso questi borghi sono noti per la presenza di una trattoria o di un punto di ritrovo.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

AUC-E	**=**	**Ambiti Urbani Consolidati dei centri frazionali**
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	Uf = 0,35 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,35 mq/mq Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq

Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC
		
		<u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u>
		- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. 1362/2010), ovvero:
		  - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B
		  - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A
		  - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+
		  Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

		Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano, purchè in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; - in tutti gli Ambiti AUC-E è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - In tutti gli Ambiti AUC-E sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - Interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36. E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi - Interventi di nuova costruzione sui lotti liberi alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,35 mq/mq di SU; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la realizzazione con cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti all'Art. 36. - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010. - In tutti gli ambiti AUC-E sono ammessi interventi di incremento volumetrico, garantendo allineamenti morfologici dei fronti edilizi, per consentire la realizzazione di spazi/accessori o limitati aumenti di Su, senza incremento della superficie coperta dell'edificio. -
Modalità di attuazione	=	- Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2

		- UC3, UC5 con limite di SV fino a mq 400 - UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28

Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente; nel caso di demolizione (D) con ricostruzione (RI) l'altezza massima sarà di 2 piani fuori terra.
		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto
		  b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della

		medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.
Prescrizioni specifiche	=	- In particolare nel lotto identificato al foglio 20, mappali 416 e 453 parte (frazione Maccaretolo – ex B6.1 PRG (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000) **perimetrato con linea continua di colore marrone**, sono ammessi i seguenti interventi previo convenzionamento: - SC max = mq. 300 *Opere di urbanizzazione aggiuntive*: sul fronte dell'area prospiciente la via Galliera Nord dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico, a cura e spese della proprietà secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale riportate in convenzione La SC ammessa va calcolata come riportato nell'Allegato Pro-tempore n. 4 allegato alle presenti norme. - In particolare per l'area identificata al foglio 1, mappali 75, 95, 97, 100,101, 166, 167, 171, 172, 174 in località "Cantone", **perimetrata con linea continua di colore marrone**, viene prescritto un progetto unitario esteso a tutti i mappali sopradefiniti, al fine di poter edificare quanto previsto ai punti seguenti: - SU residenziale max = SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE; - SU terziaria/produttiva = max 350 mq - Altezza massima = m. 7,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - Sono ammessi inoltre gli Usi UC3 e UC12/A - Per l'edificio esistente sull'area identificata al foglio 45, mappale 31 in località "Maccaretolo" ex Asilo parrocchiale, **perimetrata con linea continua di colore marrone** (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di: - MO, MS, RC, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE per funzioni residenziali; - Nel caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, dovrà essere sottoscritta una convenzione per fissare i seguenti impegni: - due unità abitative dovranno essere messe a disposizione del Comune per destinarli all'affitto a canone concordato - nel caso in cui il soggetto attuatore dell'intervento sia diverso da chi ha sottoscritto la convenzione, deve essere previsto un'obbligo per

		eventualmente monetizzare l'impegno sopradefinito Nel caso di Demolizione e Ricostruzione: - Altezza massima = m. 10,50 - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - USI = UA1 - Sull'area identificata al foglio 20, mappale 275 in località Maccaretolo **perimetrata con linea continua di colore marrone** (vedi tavoletta n. 22 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di: - NC con l'applicazione dell'indice di Ambito - Altezza max = 2 piani fuori terra - Parcheggi = come definiti all'Art. 36 Può essere presentato un Progetto Unitario esteso anche alla confinante area n. 14 di cui all'Art. 34 successivo; in tale eventualità le rispettive capacità edificatorie possono essere spalmate. - Per gli edifici esistenti sull'area identificata al foglio 68, mappale 40 in via Rubizzano 946, **perimetrata con linea continua di colore marrone** (vedi tavoletta n. 12 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di: - MO, MS, RE a parità di SC esistente alla data di adozione del RUE; CD verso funzioni residenziali. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione ma solo il CD all'interno della sagoma degli edifici. - Sull'area identificata al foglio 57, mappale 475 in via Galliera Nord 271, **perimetrata con linea continua di colore marrone** (vedi tavoletta n. 9 in scala 1:2000), sono ammessi interventi di: - MO, MS, RE, CD a parità di SC esistente alla data di adozione della variante al PSC n. 1/2012; con l'intervento di CD la SU residenziale esistente (2 unità abitative), è confermata a parità di superficie; altri Usi ammessi: - USI = UC3, UC5, UC12/A, UC18 - In caso di intervento di Demolizione (D) e Ricostruzione (RI) con utilizzo di tutta la capacità edificatoria ammessa per il presente Ambito, la SU residenziale rimane uguale a quella esistente (2 unità abitative) e dovrà essere collocata sul fronte sud del lotto, e verranno applicati i seguenti parametri: - Altezza massima = 3 piani fuori terra - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - Parcheggi pubblici (P1) = come definiti all'Art. 36 da realizzare - USI = UA1, UC3, UC5, UC12/A, UC18 Prescrizioni specifiche - l'obbligo di redigere un piano di investigazione del sito, solamente nel caso di demolizione con successiva ricostruzione, con riguardo al suolo, sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 152/2006, in relazione a possibili stati di contaminazione presenti nel sito - l'obbligo di redigere uno studio di impatto acustico contestualmente all'intervento di demolizione con ricostruzione - l'obbligo di prevedere sul lato nord del lotto, una fascia alberata di mitigazione e mantenere le funzioni residenziali sul fronte di via Galliera Nord

AUC-E1 – Borghi di strada (Via Giuseppe Setti, via Bolognetti, via Novelli e via Massumatico)

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	• SU max = mq 100 per ciascun alloggio esistente alla data di adozione del RUE, nel caso di unità edilizie con tipologia a schiera; • SU max = mq 120 per ciascuna unità edilizia residenziale esistente alla data di adozione del RUE, di tipologia isolata uni-bi-familiare, con esclusione, in entrambi i casi, della SU relativa a baracche, tettoie e proservizi precari: tali manufatti potranno essere demoliti e riaccortati con un progetto complessivo a parità di SU se legittimati • Le superfici utili di cui sopra sono da considerarsi comprensive di quelle esistenti.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero: - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto; - <u>in tutti gli Ambiti AUC-E1 è sempre possibile prevedere incrementi di SU</u> mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-E1</u> sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - <u>E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU</u>, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - <u>Interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,20 mq/mq di SU a parità di altezza; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la monetizzazione dei parcheggi pubblici P1 previsti all'art. 36.

		- Interventi di nuova costruzione sui lotti liberi alla data di adozione del RUE fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,20 mq/mq di SU; questo intervento comporta la realizzazione dei parcheggi privati P3 e la monetizzazione dei parcheggi pubblici P1 previsti all'Art. 36. - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010. - Le capacità edificatorie massime soprariportate, possono essere realizzate anche mediante nuova costruzione (NC), con possibilità di realizzare nuove unità edilizie. - In tutti gli ambiti AUC-E1, gli incrementi edificatori di superficie utile sopracitati, mediante nuova costruzione, potranno essere realizzati previa sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della legge 241/1990, con cui si dovranno prevedere obblighi perequativi in materia di interventi di sostenibilità territoriale ed ambientale o, comunque, di altre opere di interesse pubblico. Tale sottoscrizione dovrà avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo.
Modalità di attuazione	=	- Diretto
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3 - UC12/A, UC16, UC18
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-E precedenti

AUC-E2 – Frange edificate frazionali (ex B4 PRG Vigente)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	• SU max = SU esistente alla data di adozione del RUE; in alternativa SU max = 150 mq per ciascuna unità edilizia a tipologia residenziale (escludendo quindi edifici di servizio, capannoni, ecc.) esistente alla data di adozione del RUE, incrementabili: - di ulteriori 150 mq di SU qualora la SF esistente alla data di adozione del RUE risulti superiore a mq. 2500 e l'UF esistente sia inferiore a 0,20 mq/mq; • Le superfici utili di cui sopra sono da considerarsi comprensive di quelle esistenti.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD , RI, AM, NC In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti Interventi con indirizzo di risparmio energetico: - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla

		Delibera G.R. 1362/2010), ovvero: - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto; - in tutti gli Ambiti AUC-E2 è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali, previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale. - In tutti gli Ambiti AUC-E2 sono ammessi interventi per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 70% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. - E' possibile inoltre utilizzare autorimesse per ampliare la SU, quando situate all'interno di un edificio; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa o posto auto coperto con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010. - Le capacità edificatorie massime soprariportate, possono essere realizzate anche mediante nuova costruzione (NC), con possibilità di realizzare nuove unità edilizie. - In tutti gli ambiti AUC-E2, gli incrementi edificatori di superficie utile sopracitati, mediante nuova costruzione, potranno essere realizzati previa sottoscrizione di un accordo ex art. 11 della legge 241/1990, con cui si dovranno prevedere obblighi perequativi in materia di interventi di sostenibilità territoriale ed ambientale o, comunque, di altre opere di interesse pubblico. Tale sottoscrizione dovrà avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo.
Modalità di attuazione	=	- Diretto
Usi	=	- UA1, UA2 - UC3 - UC12/A, UC16, UC18
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-E precedenti

2. In generale per tutte le casistiche sopra individuate, le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

1. Negli elaborati grafici del RUE vengono riportati al solo scopo documentativo, anche gli "Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento – ASP-AN di cui all'Art. 25.3 del PSC (essi infatti sono attuabili tramite accordi Art. 18, L.R. 20/2000 o "atti unilaterali d'obbligo" come previsto dall'Accordo Territoriale per gli ambito produttivi sovracomunali).

2. In tutti gli Ambiti prevalentemente produttivi di cui ai successivi Artt. 28 e 29, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di San Pietro in Casale da piccole aree produttive localizzate nelle frazioni di Poggetto, S. Alberto, Massumatico, Maccaretolo, Gavaseto oltre all'area dell'ex zuccherificio; tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE dalla sigla "ASP-C"

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-C1: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,50 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (09.12.2009): Uf = 0,50 mq/mq Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione della Variante 5/2013 al RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,50 mq/mq
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UP2, UP3, UP8, UP9, UC11,(distributori di carburanti), UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16 UC18, UC19, UC20, UC23, UC24, US5, US6, US5 (solo per impianti di trasmissione via etere), US1, US2 - UC3, UC4, UC5 (gli usi UC4 e UC5 solo in specifici ambiti sottoposti a

		PVC) = UE5/B - Uso UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.

Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:
		- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- <u>altezza massima</u> dei fronti: uguale all'esistente o 12,50 m. (con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc) se più favorevole;
		- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
		  b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto
		
		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:
		– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– <u>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 consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla

		richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.

b) ASP-C2: ambito produttivo comunale esistente da ampliare		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nelle tavole del RUE con la "sigla ASP-C2 e con **perimetro a linea tratteggiata di colore blu**
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- UF max = 0,30 mq/mq
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UP8, UP9, UC15, UC16, UP1 (con esclusione delle attività produttive elencate nell'Allegato I (art. 1, comma 1) del Decreto legislativo 59/2005, UE5/B - altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE - UC5 con il limite di SV fino a 400 mq

Parametri	=	Standard e parametri:
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- H = m. 12,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.
		- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
		  b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto
		
		- Per quanto riguarda gli altri parametri rimangono validi quelli dell'Ambito

		ASP-C1 precedente.
Prescrizioni Specifiche	=	- L'intervento diretto è subordinato alla sottoscrizione di un Art. 18 L.R. 20/2000 con il Comune per vincolare l'ampliamento alle esigenze dell'azienda insediata alla data di adozione del RUE. - Contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo di ampliamento, si dovrà dimostrare in un elaborato specifico di "Valutazione di sostenibilità ambientale", come l'ampliamento medesimo sia rispettoso delle matrici ambientali presenti o previste (fasce di rispetto e tutela fluviale, invarianza idraulica, accessibilità all'area, presenza di adeguate opere di urbanizzazione, previsione delle dotazioni urbanistiche dovute). Il progetto di ampliamento è soggetto al Parere del Consorzio di Bonifica.

c) ASP-C3: ambito produttivo comunale esistente da rifunzionalizzare		
Superficie minima di intervento	=	E' individuata nelle tavole del RUE con la "sigla ASP-C3" e con apposita retinatura; l'intera proprietà è riconoscibile da una perimetrazione a linea continua di colore nero.
Interventi ammessi	=	- D, NC
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	PRIMA FASE - C.e.max = mq 24.600 di SC come da Parere Edlizio Urbanistico prot. 3332 del 4.3.2009 - Incremento pari a mq. 30.400 di SC soggetto a perequazione urbanistica La capacità edificatoria massima sopradefinita deve essere distinta in: o 40.000 mq di SC per attività manifatturiere o 15.000 mq di SC per il polo agroenergetico SECONDA FASE - Incremento pari a mq. 22.000 di SC soggetto a perequazione urbanistica
Modalità di attuazione	=	- Intervento diretto previa sottoscrizione di convenzione o Art. 18 per quanto riguarda la capacità edificatoria prevista nella PRIMA FASE - Intervento diretto successivo alla approvazione di un "ACCORDO DI PROGRAMMA" per quanto riguarda l'ultriore capacità edificatoria prevista nella SECONDA FASE, richiamando l'Accordo di Riconversione Produttiva siglato dagli Enti e dalle Organizzazioni Sindacali in Bologna il 23.12.2010.
TUTTI I PARAMETRI SUCCESSIVI SONO RIFERITI ALLA PRIMA FASE DI ATTUAZIONE		
Usi	=	- UC12/A, UC12/B, UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, UP8, UP9, nonchè l'Uso di stoccaggio dello zucchero nei silos esistenti
Parametri	=	Standard e parametri: - Parcheggi pubblici (P2) e Verde pubblico = 15% della ST - Parcheggi privati (P3) = come definiti all'Art. 36 successivo - H = m. 16,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione a seguito

		di preventiva demolizione, devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 60% del lotto b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto Per quanto riguarda gli altri parametri (distanze tra fabbricati, dalle infrastrutture, dai confini, ecc.) rimangono validi quelli dell'Ambito ASP-C1 precedente.
Prescrizioni Specifiche	=	Le aree umide facenti parte del Sistema delle reti ecologiche – Nodo ecologico complesso provinciale sono soggette alla tutela fissata dal PSC all'Art. 14 e devono essere conservate. In sede di Accordo di Programma per l'attuazione della <u>SECONDA FASE</u> di cui sopradetto, tutto il Sistema delle reti ecologiche – Nodo ecologico complesso provinciale, potrà essere meglio precisato e definito.

d) ASP-C4: ambito ex produttivo esistente da rifunzionalizzare		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati del RUE - Zona D7.2 ex PRG
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi:* – UC12/A, UC15, UC16, UC18, UC20, UC23 – UL1, UL2 – UP9 – <u>USI commerciali:</u> UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37 *Tipi d'intervento ammessi:* – MO, MS, RC, RE, D, CD – D, RI, nel rispetto dei seguenti parametri : ● Uf = Uf esistente ● H max = non superiore all'esistente ● parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare - P3 da realizzare ● Dotazioni = 15% come definiti all'Art. 35.3, paragrafo 1), comma 3 e 4 in relazione alle diverse funzioni *Modalità di attuazione degli interventi:* – Intervento diretto per MO, MS, D – PUA con convenzione, previo inserimento in POC, per gli interventi, D, RI, CD

e) ASP-C5: ambito per funzioni miste terziarie esistenti		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati del RUE - Zona D8.4 ex PRG

Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC12/A, UC12/B, UC19, UC20, UC28, US1, US6 – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, D, CD – RI, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri: • SM = l'intera area individuata nelle planimetrie di PSC e RUE • UF max = 0,16 mq/mq; • H max = m. 6,50 • Parcheggi: - P1 = come definiti all'Art. 36 in relazione alle diverse funzioni da prevedere - P3 = 1 posto auto ogni 3 persone di capienza autorizzata *Requisiti ambientali*. E' prescritta la formazione di quinte arboree d'alto fusto lungo i margini dell'area a contatto con l'Ambito agricolo

Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP-B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di San Pietro in Casale nelle due aree seguenti:
   - dalla "zona industriale" esistente di Via Coccaro e Galliera Nord ad est del Capoluogo
   - dalla "zona industriale" in corso di attuazione posta all'angolo della Via Galliera Nord con Via M. Stangolini

2. In coerenza con quanto fissato nel PSC all'Art. 25.2 delle NdA, il Comune tenendo conto di quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

   - il Comune deve promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
   - il Comune deve promuovere interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
   - il Comune deve promuovere una progettazione tesa al miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti.

   Per la promozione di tali progettazioni o azioni si richiamano anche le possibilità di intervenire con forme perequative, così come è stato precisato all'Art. 33 delle NdA del PSC.

3. All'interno degli Ambiti ASP-B è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,50 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente o alla SU convenzionata in base ai Piani Particolareggiati Vigenti - <u>ampliamento una tantum,</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (previo accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale) purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UC11(distributori di carburanti), UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC23, UC24, US5, US6, US5 (solo per impianti di trasmissione via etere) - UC3, UC4, UC5 (gli usi UC4 e UC5 solo in specifici ambiti sottoposti a PVC) - UE5/B - Uso UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE.

Parametri	=	Standard e parametri:
		
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
		  - P1 da monetizzare
		  - P3 da realizzare
		- H = m. 12,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.
		- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:
		  a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
		  b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto
		
		Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:
		– distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
		– distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
		– distanza degli edifici dal confine del lotto: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
		– coperture dei parcheggi privati: 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
		– distanza degli edifici dai confini di Ambito: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà;
		– distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU):

		m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.

b) ASP-BA: ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata nelle tavole del RUE in scala 1:2000 e contornata da un perimetro rosso a tratteggio
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,30 mq/mq di SC come definito nel P.P. adottato in data 14.11.2009 con delibera C.C. n. 90.
Interventi ammessi		- NC
Modalità di attuazione	=	- Diretta previo convenzionamento del Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	- Come definiti nel Piano Particolareggiato approvato
Parametri	=	- Come definiti nel Piano Particolareggiato approvato

Art. 30 – DISCIPLINA SUL POLO FUNZIONALE DI PREVISIONE

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Sul territorio del Comune di San Pietro in Casale ricade parzialmente (un'altra porzione è individuata nel comune confinante di Malalbergo) una previsione del PTCP che riguarda un "nuovo polo funzionale" nell'area dell'ex zuccherificio e terreni limitrofi.

2. Il RUE richiama le argomentazioni riportate nel PSC (all'Art. 26) al solo scopo documentativo e di completezza dell'informazione. L'Ambito viene attuato, anche in relazione all' Accordo territoriale sottoscritto dagli Enti Interessati, attraverso il POC ed i PUA. Nella cartografia del RUE gli Ambiti 2 e 3, riferiti alla bozza di Accordo Territoriale di cui sopra, sono contrassegnati da un perimetro nero e da un "simbolo a stella".

CAPO IV - AMBITI RURALI

Art. 31 – Norme di carattere generale

1. I titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per nuova costruzione sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo abilitativo e allegato allo stesso, nonchè ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di Ambito anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola (anche se situati nei comuni confinanti ed esclusivamente in proprietà) ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state totalmente utilizzate all'atto del rilascio del titolo abilitativo, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Questa possiblità, finalizzata a realizzare gli interventi ammessi per gli IAP ed i CD purchè funzionali all'azienda agricola, si attua tramite P.R.A. L'Ufficio tecnico del Comune su cui si edifica alle condizioni sopracitate, deve comunicare al Comune confinante l'intervento concesso.

2. Ai sensi dell'Art. A-21 della L.R. 20/2000 l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'Art. 21 e all'Art. 34.2 delle presenti norme, comporta per le unità poderali agricole cui tali edifici erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
   a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
   b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 3 successivo. Trascorso tale periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A.
   I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
   In relazione al medesimo articolo 21 della L.R. 20/2000, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole (disciplinate dagli Artt. 31, 32 e 33 delle presenti norme), sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un Art. 18 L.R. 20/2000, interventi volti al recupero del patrimonio edilizio incongruo, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici anche di diversa tipologia e destinazione d'uso nelle aree destinate alla nuova edificazione di cui agli Artt. 24.2 e 25.3 del PSC; a seguito di presentazione di un P.R.A. è altresì consentito spostare fabbricati aziendali in altra porzione dell'azienda se ed in quanto ritenuta più funzionale.

3. Tutte le richieste di intervento in Ambito agricolo dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che qualora l'azienda sia derivata da accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa in originale o in copia con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della pratica.

4. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di "valore storico testimoniale" trattate all'Art. 21 precedente, devono sempre costituire un complesso organico; le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un Progetto complessivo in scala 1:500. Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo secondo criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione qualità architettonica e per il paesaggio.

5. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi

regolamenti di attuazione.

6. Per gli interventi di "recupero di edilizia rurale" per attività ricettive-ristorative e per gli insediamenti in generale con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà prevedersi un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della delibera di Delibera G.R. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:
   - subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
   - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
   - filtro batterico aerobico;
   - filtro batterico anaerobico;
   - depuratori biologici.

7. Per tutte le famiglie residenti negli Ambiti rurali è concessa la realizzazione di mq 15 di SA da adibire a pollaio, conigliera, ecc. per l'uso familiare.

8. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 32, 33 e 34, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

9. Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale, dovranno comunque rispettare gli usi e le trasformazioni ammissibili dall'art. 18 del " Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente".

Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di San Pietro in Casale, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. In questo Ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.

3. In questo Ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

4. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica previsti all' Art. 31 del PSC.

1) SOGGETTI ATTUATORI: I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO

Paragrafo 1) **– DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso delle zone produttive agricole sono tutte le attività relative alla produzione agricola e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto gli edifici connessi a tali destinazioni d'uso sono distinguibili nelle seguenti Voci:

Voce a) residenza (UE1)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (UE2):
- b1 - fienili, depositi prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.; rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio
- b2 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)

Voce c) costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (UE3)

Voce d) costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (UE4)

Voce e.1) costruzione di serre aziendali (UE5/A)
Voce e.2) costruzione di serre industriali (UE5/B)

Voce f) attività di agriturismo (UE6)

Voce g) costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) Uso UE7

Voce h) attività di allevamento industriale, distinta in:
- h.1) allevamenti industriali zootecnici
- h.2) allevamenti speciali
- h.2.1)custodia per cavalli per attività amatoriali

- h.3) allevamenti e custodia di cavalli non aziendali
- h.4) attività di addestramento e corsa cani
- h.5) cimiteri per animali d'affezione
- h.6) allevamenti di itticoltura

Voce i) attività sportive-ricreative, ristorative compatibili con l'Ambito agricolo
- i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)
- i.2) attività sportive-ricreative

Voce l) infrastrutture tecniche (UE9)

2. In generale in questo Ambito sono ammessi nuovi impianti di colture arboree (frutteti a gruppi o a filari); nel caso in cui essi vengano previsti nelle vicinanze di edifici agricoli esistenti si deve rispettare una distanza di almeno 20 m. dall'ultimo filare o gruppo alberato agli edifici.

3. In generale in questo Ambito sono ammessi interventi di NC, AM, RI per reti tecnologiche, strade e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale, opere per la tutela idrogeologica; le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,0 salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

4. In generale in questo Ambito non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze di movimento di autoveicoli pesanti.

5. In generale in questo Ambito sono consentite modificazioni morfologiche del suolo, senza realizzazione di costruzioni, a condizione che sia garantita l'efficienza idrologica superficiale, previa dimostrazione sugli effetti dell'intervento.

Paragrafo 2) **- INTERVENTI AMMESSI**

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" o "edifici di pregio storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiate con cerchiatura blu o rossa) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente; per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme, salvo i cambi d'uso già fissati all'Art. 34.2.

Voce a) Uso UE1 - residenza (per gli IAP e Coltivatori diretti)

1) MO per tutte le residenze

2) MS per tutte le residenze

3) RE per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) NC a seguito di demolizione integrale con Uf = Uf esistente alla data di adozione del RUE; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto); ciò è ammesso solo per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.

5) Adeguamento delle superfici accessorie da prevedere prioritariamente negli edifici esistenti e nel caso di NC fino ad un max pari al 70% della SU da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo o nel PRA.

6) AM di SU (che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale), per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui

sopra; tale intervento può anche comportare la formazione di nuovi alloggi da destinare ai nuclei familiari di coadiuvanti che devono poter certificare di avere residenza e domicilio e che sono impiegati a tempo pieno nell'azienda agricola in cui esiste o si realizza l'unità abitativa. La SU residenziale totale risultante dall'ampliamento, non dovrà superare la SU residenziale che sarebbe ammessa per nuove costruzioni.

7) NC di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e con le seguenti condizioni:

- solo se l'azienda agricola è condotta dai soggetti di cui sopra
- solo se l'azienda agricola non è stata frazionata in epoca successiva alla data del 3/6/1993 (adozione della Variante Parziale al PRG per le zone agricole) o se tutte le unità aziendali ottenute dal o dai frazionamenti raggiungono i limiti di unità minima di intervento previsti per il presente Ambito.

– Non comportano l'esclusione di una unità aziendale dagli interventi ammessi i seguenti tipi di frazionamenti:

- frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti;
- frazionamenti conseguenti a permute di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate;
- frazionamenti per successione ereditaria.

8) CD

7.1) Parametri d'intervento per le nuove costruzioni

1) se l'azienda era già esistente alla data del 3 giugno 1993 e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:
- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà e in affitto compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico;
- tale SAU nel caso di aziende vitivinicole e frutticole è ridotta a 4 Ha, mentre è riducibile a 3 Ha nel caso di aziende vivaistiche, frutticole o per colture specializzate con serre o tunnel (funghi, fiori, vivai); tali aziende devono comunque già essere formate ed in attività da almeno tre anni dalla data della richiesta;
- che ad ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), venga attribuito un alloggio della SU complessiva massima di 120 mq, incrementata di 40 mq per ogni componente eccedente le tre unità.

E' fissata comunque una SU complessiva residenziale massima di 300 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.

2) se l'azienda si è costituita dopo la data del 3 giugno 1993 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo se sia dimostrabile (attraverso certificazione catastale storica):
- che la nuova azienda con colture miste estensive-zootecnico (in proprietà e dotata di una SAU di almeno 20 Ha compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali;
- che la nuova azienda a colture intensive (in proprietà e dotata di una SAU ridotta a 4 Ha nel caso di aziende vitivinicole e frutticole e a 3 Ha nel caso di aziende per vivai, serre e tunnel frutticole o per colture specializzate - funghi, fiori, vivai) deriva da un frazionemento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali e che l'attività sia già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta.

- H max = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente nel caso dell'ampliamento;

– Distanze minime:
- dai confini aziendali = m 10
- dalle abitazioni aziendali = m 10
- dalle abitazioni extraziendali = m 20

- dalle strade vicinali = m 10
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Voce b) Uso UE2 - costruzioni rurali di servizio (per gli IAP e Coltivatori diretti)

b1) costruzioni rurali di servizio (magazzini, ricovero attrezzi, officina, ecc.)
In presenza di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale", le eventuali nuove "costruzioni rurali di servizio", dovranno essere realizzate a non meno di 30 metri dai fabbricati esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

1) MO per tutte gli edifici esistenti ;

2) MS per tutte gli edifici esistenti ;

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

4) NC a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

- UF = 80 mq per ha di SAU
- SU max = 2.000 mq
- Hmax = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;
- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = ml 10
  - dalle abitazioni extraziendali = ml 20
  - dalle strade vicinali = ml 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

5) CD

b2) Per ogni famiglia residente nella corte è inoltre ammessa una quantità di SU pari a 30 mq da adibire ad allevamento familiare per autoconsumo e piccole serre;

Voce c) Uso UE3 - costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli IAP e Coltivatori diretti)

1) MO

2) MS

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

- stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:
- in stabulazione fissa alla catena: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 80 mq/Ha di SAU;

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

- stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: Uf = 90 mq/Ha di SAU;
- stabulazione di puledri: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

- stalle per ovini e caprini:
- stabulazione per pecore e capre: Uf = 70 mq/Ha di SAU;
- stabulazione per agnelloni: Uf = 50 mq/Ha di SAU;

- ricoveri per allevamenti cunicoli:
- stabulazione per riproduttori: Uf =120 mq/Ha di SAU;
- stabulazione per ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
- allevamenti cunicoli in batteria: Uf = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

- ricoveri per allevamenti avicoli:
- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
- stabulazione in batteria: Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) Uf = 25% della superficie computata con gli indici precedenti.

- ricoveri per suini (porcilaie):
- per suini riproduttori: Uf = 150 mq/Ha di SAU;
- per suini all'ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso: Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).
Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.
La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.
Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):
- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
  - superficie della platea 4 mq/UGB
  - volume del pozzetto 2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
  - volume della cisterna 4 mc/UGB
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
  - volume della cisterna:
  - bovini 8 mc/UGB
  - suini 1 mc/100 kg. peso vivo.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.
Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.
In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione,

dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.
La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia *(cfr. art. 112 D.Lgs. 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera A. L. Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).*

Indipendentemente dagli indici di cui sopra, è ammessa l'edificazione di tettoie temporanee per il ricovero di animali al pascolo per una superficie coperta massima di mq 50.

Distanze e parametri per tutte le tipologie di allevamento

- H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;
- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = ml 20
  - dalle abitazioni aziendali = ml 20
  - dalle abitazioni extraziendali = ml 100
  - dalle strade vicinali = ml 20
  - dalle strade pubbliche = ml 30
  - dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 250, fatta eccezione per i ricoveri temporanei di animali al pascolo
  - dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC per i soli allevamenti di suini, larve di mosca ed avicoli = ml 2.000

Voce d) Uso UE4 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti)

1) MO

2) MS

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

4) D, NC, CD con i seguenti indici massimi:

- Uf = 60 mq di SU / Ha di SAU (con un massimo di 2.000 mq)

- H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati o con fabbricati di altezza inferiore; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi e nel caso dell'ampliamento di fabbricati esistenti;
- H max è superabile da volumi tecnici specifici non diversamente realizzabili.
- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = ml 20
  - dalle abitazioni aziendali = ml 20
  - dalle abitazioni extraziendali = ml 100
  - dalle strade vicinali = ml 20
  - dal territorio urbanizzato e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 300.
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Voce e.1) Uso UE5/A - costruzione di serre per gli IAP singoli o associati)

La costruzione di serre fisse in zona agricola è consentita esclusivamente a coltivatori diretti, Imprenditori Agricoli Professionali

(IAP) e aziende agricole e subordinata alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC, NC con I seguenti indici:

- Unità minima di intervento: = 2 ha di SAU
- UF = 0,20 mq/mq
- UF= 0,35 mq/mq in caso di utilizzo completo delle serre per impianti fotovoltaici

- H max = 6,00 m.

- Distanze minime:
  - dai confini aziendali = ml 5
  - dalle abitazioni aziendali = ml 10
  - dalle abitazioni extraziendali = ml 20
  - dalle strade vicinali = ml 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Le serre aziendali non possono essere realizzate negli Ambiti urbani consolidati o di nuova edificazione e negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico limitatamente alle aree ex vallive di San Pietro in Casale-Bentivoglio.

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

Voce f) Uso UE6 - attività di agriturismo (per gli IAP e Coltivatori diretti)

L'attività può essere svolta dagli aventi titolo nel rispetto della L.R. 4/2009.

Voce g) Uso UE7 - costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti e altri soggetti.

1) MO

2) MS

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

- Uf = 0,60 mq/mq con una SU max di 2.500 mq. per le rimesse e officine di macchine agricole, stoccaggio fieno e foraggio
- Uf = 0,50 mq/mq con una SU max di 500 mq per le attività di ricerca, profilassi, prevenzione e sperimentazione

  - Nel caso in cui le strutture di stoccaggio e commercializzazione di fieno e foraggio, da realizzare in materiale leggero e rimovibile (tunnel, ecc.), siano realizzate da " *altri soggetti* " , gli stessi dovranno certificare che il reddito ricavato dall'esercizio di tale attività sia oltre il 75% del reddito complessivo; dovrà inoltre essere sottoscritta prima dell'intervento, una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento alla cessazione eventuale dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con

riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area e la previsione di adeguate aree di sosta e carico-scarico merci.

- H max = m. 6,50
- Distanze minime:
  - dai confini di proprietà = m 10
  - dalle abitazioni aziendali = m 10
  - dalle abitazioni extraziendali = m 20; m 50 per depositi di stoccaggio fieno e foraggio
  - dalle strade vicinali = m 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- Parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SU

Prescrizioni specifiche per l'insediamento adibito ad attività di stoccaggio ed essiccazione fieno e foraggio sito in via Piantolo 476, distinto al NCT al Foglio 476, mappali 53 e 57, Azienda Agricola ALBO.

- Modalità attuative: Intervento diretto previa redazione di un Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA;)
- Superficie utile massima ammessa mq 9.000, compresa l'esistente
- H max = m. 9,00 sotto trave;
- Distanze minime:
  - dai confini di proprietà = m 10
  - dalle abitazioni aziendali = m 10
  - dalle abitazioni extraziendali = m 50
  - dalle strade vicinali = m 10
  - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

- Condizioni specifiche:
  - le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'esterno della fascia di tutela fluviale dello Scolo Raveda e della fascia di rispetto del metanodotto ubicato al margine sud dell'area di proprietà;
  - dovranno essere realizzate le opere di compensazione previste agli allegati 5) e 6) dello Studio di Incidenza Ambientale relativo alla Zona SIC e ZPS, redatto per l'area in oggetto;
  - in accordo con il Comune dovranno essere individuate e realizzate opere di perequazione a seguito di sottoscrizione di Accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000
  - in relazione alle potenziali emissioni in atmosfera e di rumore, dovrà essere effettuata una valutazione dei possibili impatti sui recettori sensibili presenti, al fine di individuare eventuali mitigazioni necessarie; analogamente dovrà essere valutata l'idoneità della viabilità di accesso rispetto al presumibile incremento di traffico di mezzi pesanti.

Voce h) attività di allevamento industriale (per qualsiasi soggetto)

Gli allevamenti industriali comprendono attività di allevamento zootecnico del bestiame e della zootecnia minore, attività di custodia e allevamento cani e cavalli, attività di custodia di animali d'affezione, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività medesima; per le varie tipologie si prescrive che:

h.1) <u>Allevamenti industriali zootecnici</u>

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

1) **MO, MS, RE, D, RI**, **CD** a parità di SC esistente

2) **NC:** non è consentita la costruzione di nuovi edifici

h.2) <u>Allevamenti speciali</u>

- Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamento di api,

allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti (con cambio d'uso CD). E' ammessa la costruzione di tettoie aperte come ricovero per gli animali di cui sopra, solamente se realizzate in materiale ecocompatibile e con SU massima di 50 mq.

- In mancanza di edifici esistenti è possibile realizzare ricoveri per cani e gatti in nuove strutture da realizzare in materiale ecocompatibile, adeguate mitigazioni ambientali e con la sottoscrizione di una convenzione per stabilire patti e condizioni all'intervento ed alla sua gestione, con richiamo particolare all'obbligo di demolizione delle strutture e rimessa in pristino del terreno utilizzato, al momento della cessazione dell'attività. La dimensione delle strutture è in funzione del numero di animali da ricoverare con un massimo di 3,50 mq di SU coperta per cane ed 1 mq si SU per gatto oltre ad una area scoperta con un minimo di mq 6,50 per cane e 2,50 per gatto; sempre in strutture di materiale ecocompatibile è ammessa la realizzazione di mq 50 di SU per i servizi generali del canile.

h2.1) Custodia di cavalli per attività amatoriali
Per l'insediamento di tali attività è necessaria la presenza di un edificio esistente nel quale sia presente l'abitazione del gestore.

- ricoveri, tettoie, fienili sono ammessi fino ad un massimo di 100 mq, purché realizzati in materiale ecocompatibile; tali manufatti devono essere installati in modo non dispersivo e con tecnologie tali da poter essere rimossi al cessare dell'attività (la rimozione va definita in un atto sottoscritto dal gestore e allegato alla presentazione della richiesta di inizio attività).

Interventi ammessi:

1) MO, **MS, RE** degli edifici esistenti

2) AM,

3) NC di ricoveri e tettoie con le quantità sopra definite

Per tali attività si applicano le distanze indicate al successivo punto h.3; la sola distanza dai confini di proprietà, potrà essere inferiore, previo accordo fra confinanti con atto registrato e trascritto, nel rispetto del Codice Civile, nonché dell'art.63 del Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità Pubblica Veterinaria.

h.3) Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali:
Sono previsti i seguenti usi:

- scuderie, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento o custodia, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;

1) MO

2) MS

3) RE

4) AM, D, RI, NC, CD con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc.(limitatamente agli allevamenti di cavalli) = 0,20 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la realizzazione di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 50 mq cadauna.
- Distanze minime:
  - dai confini di proprietà (del fabbricato destinato all'attività di allevamento o custodia) = m 50
  - dalle abitazioni aziendali = m 20
  - dalle abitazioni extraziendali = m 100
  - dalle strade vicinali = m 10

- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di Sq (superficie coperta) destinata alla attività

h.4) Attività di addestramento e corsa cani (cinodromo)

- vanno utilizzati edifici e manufatti edilizi esistenti (con interventi di cambio d'uso CD) alla data di adozione del RUE
- nuove costruzioni di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, box giudici e giuria, ecc., solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 100 mq.
- sottoscrizione contestuale all'intervento di una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento, alla cessazione dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area, modalità per la realizzazione dei parcheggi funzionali all'attività e loro gestione.

h.5) Cimiteri per animali d'affezione

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia, utilizzando edifici e manufatti edilizi esistenti (con interventi di cambio d'uso CD) alla data di adozione del RUE.

- Distanze minime:
  - dai confini di proprietà = m 100
  - dalle abitazioni del gestore/custode = m 20
  - dalle abitazioni di altre proprietà = m 150
- parcheggi privati = 0,50 mq ogni 10 mq di SF

h.6) Allevamenti di itticoltura

Per le attività esistenti alla data di adozione del RUE, sono fissati i seguenti parametri:

1) <u>MO</u>

2) <u>MS</u>

3) <u>RE, CD</u> , ristrutturazione con eventuale ampliamento della Su pari al 35% della Su esistente alla data di adozione del RUE, se gli edifici non sono stati identificati come di valore storico-testimoniale; nel qual caso si interviene con la specifica normativa di cui all'Art. 21 precedente.

4) per la nuova costruzione:

- per magazzini, servizi e uffici = 0,10 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la residenza, foresteria e uffici = SU esistente alla data di adozione del RUE o 120 mq di SU per una unità abitativa per azienda
- la modifica o la creazione di nuove vasche destinate ad allevamenti di itticoltura va sempre autorizzata.

Voce i) attività sportive-ricreative, ristorative compatibili con l'Ambito agricolo, per qualsiasi soggetto)

- **i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)**

- In tutto l'Ambito agricolo, all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammesso realizzare manufatti prefabbricati, preferibilmente in materiale eco compatibile, da destinare alla funzione di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto e da consumarsi in loco, quali piadinerie, cocomerai, ecc. Se non programmati nella regolamentazione dei pubblici esercizi, il titolo abilitativo deve comprendere:
  - planimetria con indicato il manufatto e le relative aree di sosta per autoveicoli, motocicli e cicli

- manufatto che deve avere una SU max di 50 mq e dotato di sistema di smaltimento delle acque bianche e nere
- il manufatto deve essere realizzato ad una distanza di almeno 20 m. e non superiore ai 40 metri dal ciglio stradale (come definito all'Art. 3 del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione)
- H max = m 3,50
- progetto autorizzato dall'Ente proprietario della viabilità.

- **i.2) attività sportive-ricreative**

- nella porzione di Ambito agricolo contaddistinta al foglio n. 58, mappali n. 371, 374 parte, 399, 401, 400, 123, 122 del catasto edilizio comunale, è ammesso l'insediamento di attività sportive-ricreative, alle seguenti condizioni:
  - la porzione di Ambito agricolo da destinare al campo gioco, dovrà avere una superficie non superiore a 5000 mq. Tale area potrà essere dotata di una recinzione formata da pali in legno di sostegno senza basamento in muratura e con rete in polietilene di colore verde, di altezza massima di mt. 5.
  - per dotare l'area su cui si svolge l'attività, di adeguati servizi (deposito attrezzi, spogliatoi e servizi igienici, per locali da destinare all'accoglienza degli utenti e relativo ufficio, ecc.) vanno utilizzati esclusivamente edifici e manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del RUE, intervendo con cambi d'uso (CD)
  - sottoscrizione, contestuale all'intervento che si deve realizzare entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante n. 3/2012 al RUE, di una convenzione nella quale trascrivere patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento alla cessazione dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area, modalità per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali funzionali all'attività (da realizzare in materiale permeabile) e loro gestione, nella misura di 10 mq ogni 100 mq di area destinata all'attività ricreativa.

Voce l) Infrastrutture tecniche (per qualsiasi soggetto)

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

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) Uso UE1);
   - ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione: edifici rurali di servizio (voce b1); nuova costruzione allevamenti familiari per autoconsumo b2) Uso UE2)
   - ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3);
   - ristrutturazione con o senza ampliamento di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
   - ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per serre fisse (voce e.1 Uso UE5/A)
   - interventi di: agriturismo (voce f) Uso UE6)
   - ristrutturazione con o senza ampliamento di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del terrtiorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)

- nuova costruzione con convenzione per la costruzione di depositi stoccaggio foraggi, fieno (voce g)
- ristrutturazione e demolizione con ricostruzione di : allevamenti industriali (voce h.1, Uso UP4)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h.2 Uso UE8); nuovo insediamento dell'attività di cui ai punti h.3), h.4), h.5)
- nuova costruzione di edifici per la preparazione e vendita di alimentari preparati sul posto (voce i.1)
- interventi di cambio d'uso per realizzare i servizi per l'attività di cui alla voce i.2)
- interventi sulle infrastrutture tecniche esistenti e di nuovo impianto (voce l).

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

1) <u>Edilizia abitativa rurale</u>
   - nuove costruzioni residenziali (voce a) Uso UE1)
   - incremento di SU in edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative (voce a) Uso UE1)
2) <u>Edilizia per servizi agricoli</u>
   - nuova costruzione di: edifici rurali di servizio (voce b1) Uso UE2)
   - ampliamento superiore a 500 mq dei fabbricati di servizio di cui alla voce (voce b1) Uso UE2)
   - nuova costruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3)
   - nuova costruzione di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
   - nuova costruzione di: edifici per serre aziendali (voce e.1 Uso UE5/A)
   - nuova costruzione di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del terrtorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)

Art. 33 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di San Pietro in Casale risulta essere interessato da due ambiti agricoli di rilievo paesaggistico; uno che si estende sull'asse dello scolo Riolo, e l'altro che interessa la porzione ad est del territorio comunale. coincidente con la zona ex valliva.
2. Il PSC fa coincidere rispettivamente tali gli Ambiti agricoli di valore paesaggistico con "la sub unità di paesaggio n. 2 Conca morfologica del Riolo" e con la "sub-unità di paesaggio n. 4 della Conca morfologica delle bonifiche storiche", così come illustrate e definite nella relazione illustrativa.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Negli Ambiti di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:
   - Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica
   - Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti
   - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore
   - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruitive di cui sopra
   - Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
   - In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 21 precedente, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; **per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 32 con l'esclusione degli interventi di cui ai punti d) uso UE4 e g) uso UE7,** fatti salvi gli interventi finalizzati al potenziamento strutturale delle aziende già insediate alla data di approvazione del RUE..

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

3. **In questi ambiti sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.**

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

Sui terreni contraddistinti catastalmente al foglio 24 mappale 2, ed in particolare nella porzione ubicata al margine nord della corte n. 567, potranno essere ricostruiti edifici rurali derivanti dalla delocalizzazione di fabbricati siti in Comune di Galliera, distinti catastalmente al Foglio 52, mappale 21 e 22, ubicati in terreni agricoli della medesima proprietà, secondo le seguenti prescrizioni:

Modalità attuative:

- Intervento diretto con la redazione di un progetto di inquadramento planovolumetrico ed ambientale nell'ambito dell'intera corte (per la parte della medesima proprietà), e nel contesto rurale di riferimento, con l'indicazione della quantificazione e distribuzione delle superfici secondo i vari usi agricoli.

Parametri:

- Uf:
  Residenza = Non prevista
  Magazzini/depositi = Superficie Utile da ricostruire uguale a quella totale già esistente da delocalizzare dal Comune Galliera (mq 1.085);
- Altezze: per l'edificio ad uso magazzino/deposito altezza massima mt. 8,00
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini.

Condizioni particolari:

- Il nuovo edificio dovrà essere realizzato all'esterno dalla fascia di tutela fluviale dello scolo Tombe individuata nel PSC e nel RUE..
- L'inquadramento progettuale dell'edificio nel contesto ambientale e territoriale circostante, quale specifico approfondimento da allegare alla documentazione per il rilascio del titolo abilitativo, dovrà tenere conto, in particolare, del corridoio ecologico da creare individuato nel PSC e nel RUE.
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, laddove non costituiscano pertinenza cortiliva del nuovo edificio, dovranno essere recuperati all'uso agricolo.
- Per quanto riguarda le modalità di ricostruzione si rimanda a quanto contenuto nelle linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1520 del 28/10/2013.

paragrafo 4): Interventi specifici relativi all'Azienda agricola "Società Agricola famiglia Montagnini S.S."

1. Per quanto riguarda l'Azienda Agricola "Società Agricola Famiglia Montagnini S.S.", sita in via Setti al nc. 1775/A, sono ammesse, oltre a tutti gli interventi previsti all'Art. 32 precedente, le seguenti puntuali possibilità di intervento che saranno oggetto di specifica "perequazione urbanistica":

   - Relativamente al fabbricato "magazzino- ex abitazione rurale" posto a nord dell'edificio residenziale esistente di cui al nc. 1775/A, è possibile ricavare mediante intervento di ristrutturazione edilizia, senza incremento di superficie, due unità abitative al servizio dei familiari/coadiuvanti, aventi dimensione minima di 120 mq di SU oltre a 30 mq di SA;

   - Relativamente alle attività di produzione, lavorazione e confezionamento di prodotti derivanti dalla trasformazione del latte, sono ammessi locali per USI "UE4", nonché nel medesimo fabbricato un locale per USO "UC3". Tali USI sono ammessi esclusivamente in fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante al RUE n. 5/2013, o di nuova costruzione secondo gli indici e le modalità di attuazione degli interventi, fissati dal RUE al precedente Art. 32.

Art. 34 – Insediamenti extra agricoli in ambito rurale

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni. Rappresentano insediamenti per funzioni residenziali e miste che vengono declinate al Paragrafo 34.1 seguente.

2. Sono definiti nel presente articolo anche gli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola e privi di valore storico-testimoniale le cui caratteristiche e modalità di intervento vengono elencate al Paragrafo 34.2 successivo; per memoria si rimanda all'Art. 21 precedente la disciplina sugli edifici classificati di valore storico-testimoniale.

3. In alternativa all'intervento da realizzare nel luogo individuato per le Aree n. 6, 7, 11, 15 previsto dal presente articolo, può essere concesso il raddoppio della SC in caso di trasferimento in ambito del PSC mediante POC.
E' altresì possibile in alternativa all'incremento precedente, prevedere per le medesime Aree n. 6, 11, 15 un incremento pari al 20% della SC con realizzazione in loco della capacità edificatoria con perequazione sulla SC in incremento.

34.1 – PARAGRAFO PRIMO: Insediamenti con funzioni non agricole in ambito rurale

a) Aree in corso di realizzazione per funzioni residenziali non agricole

Superficie di intervento	=	- il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito definito per ogni area, dagli estremi catastali riportati ai successivi punti
Capacità edificatoria max	=	Nell'area numerata valgono le seguenti capacità edificatorie - **Area n. 14** – Maccaretolo - SC max = 300 mq (foglio 20, map. 456, 460 parte, 461, 419 parte) - **Area n. 15** – Maccaretolo - SC max = 250 mq (foglio 44, map. 389 parte, 390) - **Area n. 7** – Via Massumatico - SC max = 320 mq (foglio 41, mapp. 792, 793, 794, 795, 796) nel rispetto degli impegni perequativi assunti con l'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, sottoscritto in data 22/05/2014 - **Area n. 6** – Massumatico - SC max = 220 mq (foglio 38, map. 210) - **Area n. 11** – Sant'Alberto - SC max = 200 mq (foglio 42, map. 253) Per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nelle suddette Aree, il parametro di riferimento è la SC così come definita nell'Allegato Pro-Tempore n. 4 allegato alle presenti norme. Per le Aree 6, 7, 11, 15 si richiamano le possibilità espresse dal comma 3 precedente.
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	- diretto previa sottoscrizione di una convenzione o Art. 18, per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore, secondo i criteri perequativi fissati dal PSC ed esplicitati nel comma 3 precedente.

Usi	=	- UA1

Parametri	=	- Rapporto di copertura, Q max = 30%;
		- Altezza massima: 2 piani fuori terra
		- Dotazione di superficie permeabile, SP min = 35% del lotto
		- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e nello specifico:
		  - parcheggi privati (P3) = da realizzare
		  - parcheggi pubblici (P1) = da monetizzare
		- distanza minima dalle strade:
		  - al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.

Prescrizioni particolari	=	Per quanto riguarda gli interventi di cui all' **Area 14** l'intervento è diretto convenzionato; nella convenzione devono essere trascritti patti e condizioni per la realizzazione di interventi infrastrutturali ed opere di urbanizzazione da realizzare nella frazione. Può essere presentato un Progetto Unitario esteso anche alla confinante area AUC-E di cui all'Art. 27 precedente; in tale eventualità le rispettive capacità edificatorie possono essere spalmate. Per quanto riguarda le **Aree n. 6, 7, 11** , la nuova costruzione deve essere realizzata al limite della fascia di rispetto stradale.

b) Aree edificate o da edificare per funzioni miste (produttive/terziarie)

Superficie minima di intervento	=	- **Area 1 (Via Coronella 1426)**

Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	L'unità di riferimento è " l'unità immobiliare".
		
		Usi ammessi:
		– Uso UA1 solo se presente alla data di adozione del RUE; se a tale data la SU così utilizzata non raggiunge 120 mq, è ammesso il raggiungimento di tale soglia, senza aumento della sagoma dell'unità immobiliare esistente;
		
		– USI commerciali: UC3, UC5 con le procedure fissate all' Art. 37
		
		Tipi d'intervento ammessi:
		– MO, MS, RC, RE nel rispetto della sagoma dell'edificio, D;
		– NC, RI, AM, CD nel rispetto dei seguenti parametri :
		  ● SM = l'area individuata catastalmente al foglio 1, mapp. 346
		  ● SU max per l'uso UC5 = SV superiore a mq 400 e fino a mq 1500 con le condizioni ed i limiti di cui all'Art. 37.
		  ● H max = m. 6,50
		
		Modalità di attuazione degli interventi:
		– Intervento diretto con convenzione per sancire limiti alla vendita e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.
		– l'ampliamento o la nuova costruzione va realizzato in modo accorpato agli edifici esistenti

Superficie minima di intervento	=	- **Area 2 (Cantone)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC19, in forma di servizi di supporto al campo di volo per aerei ultraleggeri; UC12/A, US1, US6 – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, D, CD – RI, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 1, mapp. 351 parte, 117 parte. • SU max = mq 150 da realizzare in modo accorpato • H max = m. 6,50 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Diretto.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 3 (Poggetto)** (individuata catastalmente al foglio 2, mapp. 66, 273, 284)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi:* – UC19 in forma di servizi di supporto a centro di equitazione, le cui sistemazioni scoperte (quali piste, recinzioni, ecc.) potranno estendersi anche nei confinanti Ambiti agricoli, – UC12/A, – UE8 in forma di servizi di supporto per custodia e/o allevamento di animali domestici; – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE – si consente l'installazione di una tensostruttura da destinare esclusivamente a maneggio, con un indice Uf = 0,25 mq/mq. Tale struttura deve avere una distanza minima dalla strada pari a m. 10. – si consente la realizzazione di nuove costruzioni per l'uso UE8 solamente se realizzate in materiale ecocompatibile, la cui SU va ricompresa all'interno dell'indice di cui sopra. *Tipi d'intervento ammessi:* – MO, MS, RC, RE, RI, D, CD; *Modalità di attuazione degli interventi:* – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore, nonché le modalità per la messa in pristino dell'area ante-intervento nel caso di cessazione dell'attività.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 4 (Poggetto)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC19 in forma di servizi di supporto a laghetti per la pesca sportiva, UC12/A, US1, US6

		– gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, D – RI, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 26, mapp. 166 parte, 293 parte, 295 parte, 164 parte • SC max = mq 150 da realizzare in ampliamento all'edificio esistente • H max = m. 6,50 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 5 – Via Asia n. 4577**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UP 2 e relativa quota di uffici e magazzini – UA1 = esistente alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, CD – AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 51, mapp. 10,138 • SU max = SU esistente + 10% di incremento di SU da destinare esclusivamente ad uffici e magazzini a servizio dell'azienda insediata alla data di adozione del RUE • H max = esistente – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 8 – Via Torricella 743**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UA1 limitatamente alla unità abitativa esistente alla data di adozione del RUE – UE2, UP2 con CD *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, CD – AM nel rispetto dei seguenti parametri: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 65, mapp. 125 • SU max = ampliamento della SU esistente mediante intervento di CD fino a 120 mq compresa la SU esistente. • SU max = per magazzini non superiore alla superficie esistente alla data di adozione del RUE • H max = esistente

		Modalità di attuazione degli interventi: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 9 (San Benedetto)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC 12/A *Tipi d'intervento ammessi*: – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 64, mapp. 191 parte, 201 parte • SC max = mq 150 • H max = m. 7,50 – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore. – La nuova costruzione deve essere realizzata al limite della fascia di rispetto stradale.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 10 - Via San Benedetto 763**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi:* – UP2 – Gli altri USI ammessi nel recupero degli edifici di valore storico testimoniale di cui all'Art. 21 del RUE *Tipi d'intervento ammessi:* – MO, MS, RC, RE, D, RI, AM nel rispetto dei seguenti parametri : ● SM = l'area individuata catastalmente al foglio 65, mapp. 47 ● SU max per l'uso UP2 = mq 400 ● H max = m. 9,50 *Modalità di attuazione degli interventi:* – <u>Intervento diretto</u> per quanto riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici di valore storico testimoniale come previsto all'Art. 21 del RUE – <u>Intervento di D, RI e AM</u> fino al raggiungimento della SU max concessa, <u>previa presentazione di un Piano complessivo di riqualificazione</u> con sottoscrizione di una convenzione al fine di disciplinare la programmazione degli interventi e gli oneri perequativi da versare al comune.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 12 (S. Alberto)**
Usi, Interventi e modalità di	=	*Usi ammessi*:

attuazione ammessi		– UC19 in forma di servizi di supporto a laghetti per la pesca sportiva, UC12/A, US1, US6 – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RE, D, CD; – RI, AM, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'intera area individuata nelle planimetrie di PSC e RUE • SC max = mq 350 • H max = m. 6,50 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 13 (Via Sant'Alberto)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	L'unità di riferimento è l'area perimetrata *Usi ammessi:* – Uso UA1 – Uso UE5/B *Tipi d'intervento ammessi:* – MO, MS, RC, RE nel rispetto della sagoma dell'edificio, D; – NC, RI, AM, CD nel rispetto dei seguenti parametri : ● SM = l'area individuata catastalmente al foglio 12, mapp. 69, 218, 219, 220 l'intera area individuata nelle planimetrie di PSC e RUE ● SU aggiuntiva max in accorpamento agli edifici esistenti per l'Uso UA1 = mq 120 di SU ● SU aggiuntiva max per l'Uso UE5/B = mq 600 di SU ● H max = m. 6,50 *Modalità di attuazione degli interventi:* – Intervento diretto convenzionato, per vincolare la superficie in più concessa all'Uso specifico e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 16 - Palazzo Bolognetti**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi per il fabbricato ed area di pertinenza individuato al foglio43, mapp. 5*: – UA1, UA2, UC2, UC3, UC12/A, UC14, UC19 limitatamente alle attività culturali – centro museale, sale per incontri, dibattiti e congressi, UC20, UL1, UL2 *Tipi d'intervento ammessi*: – Restauro Scientifico (RS), MO, MS, CD previo benestare della "Soprintendenza Regionale per i Beni e le attività Culturali dell'Emilia Romagna"; • SM = l'intera area individuata nelle planimetrie del RUE con

		perimetro verde e numero 16 identificativo • SC max = uguale all'esistente • H max = uguale all'esistente – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per sancire accordi sulle funzioni pubbliche/private ammissibili e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 17 (Gavaseto)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi:* - UC3, UC15, UC23 - UA 1 per la realizzazione di 1 alloggio di SU non superiore a mq 85 *Tipi d'intervento ammessi:* – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: ● SM = l'intera area individuata negli elaborati grafici del RUE ● SU max = mq 3.500 (compresa la quota residenziale) ● H max = m. 7,50 ● area verde = di significativa dimensione da fissare nel progetto convenzionato *Modalità di attuazione degli interventi:* - Intervento diretto convenzionato *Prescrizioni particolari* Nella convenzione dovranno essere fissati i seguenti impegni: - realizzazione di opportune barriere verdi (fasce alberate) che facciano da schermo rispetto alle aree circostanti - l'accesso all'area deve essere realizzata solamente dalla Via Morgobbo - fissare nella convenzione dei limiti alla vendita - impegno, per l'Uso UA1, a non vendere o affittare a terzi per almeno 20 anni l'unità abitativa realizzata - la progettazione e la realizzazione dell'area verde, nonché la successiva gestione rimane in carico al soggetto attuatore - impegno a mettere a disposizione del Comune le coperture dei fabbricati, per l'istallazione di impianti fotovoltaici.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 18 – Attività di agriturismo – Via Altedo n. 3038**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC 16, UC 19, UE 6, UL2 – Tutti gli USI ammessi all'Art. 21 precedente, per gli Edifici di valore storico testimoniale – Uso UA1 uguale all'esistente alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – Relativamente agli Edifici di valore storico testimoniale quelli previsti all'Art. 21 precedente

		• SM = l'intera area individuata nelle planimetrie del RUE con perimetro verde e numero 18 identificativo • SC max = 350 mq in aggiunta alla superficie esistente alla data di adozione del RUE esclusivamente per gli usi UC16, UC19, UE6, UL2 • H max = m. 7,5 – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per sancire accordi sulle funzioni pubbliche/private ammissibili e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 19** (individuata catastalmente al foglio 62, mapp. 31, 251, 253, 254)
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC12/A, UC28, UL1, US1 (in particolare per la realizzazione di un parcheggio per mezzi pesanti) , US6 – gli altri usi esistenti, limitatamente alla SU da essi interessata alla data di adozione del RUE *Tipi d'intervento ammessi*: – MO, MS, RC, RE, RI, D, CD ● SU max = Su esistente alla data di adozione del RUE ● SU aggiuntiva per USO "UL1" = mq 720 compreso piano interrato per posti auto clienti *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore. – Nel caso di ampliamento con l'utilizzazione della SU aggiuntiva sopradefinita, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per concordare con il Comune la messa a disposizione di posteggi per mezzi pesanti a soggetti indicati dal Comune medesimo.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 20 – Via Fontana 1097**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	Gli Usi, le quantità edificatorie, le prescrizioni ambientali e quan'altro necessario alla gestione dell'impianto, sono fissate dalla "autorizzazione all'esercizio dell'attività" di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 211 del 25.05.2010 e relativi Allegati. • SM = l'intera area individuata nelle planimetrie del RUE con perimetro verde e numero 20 identificativo

Superficie minima di intervento	=	- **Area 21 (Rubizzano)** (individuata catastalmente al foglio 73, mapp. 253, 254, 255, 257, 258, 282, 283)

Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC 10 esclusivamente riferiti alla vendita e allo stoccaggio di prodotti per l'agricoltura *Tipi d'intervento ammessi*: – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • UF max = 0,10 mq/mq; • H max = m. 14,00. *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per sancire limiti alla vendita e definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 22 (Rubizzano)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi*: – UC 15 *Tipi d'intervento ammessi*: – NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 81, mapp. 193 parte • SU max = mq 350 per l'attività artigianale • SA max = mq 150 per servizi accessori alla attività • H max = m. 7,50 – Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dell'Art. 36 *Modalità di attuazione degli interventi*: – Intervento diretto con convenzione per definire interventi di carattere ambientale in loco, a carico del soggetto attuatore.

Superficie minima di intervento	=	- **Area 23 (Gavaseto)**
Usi, Interventi e modalità di attuazione ammessi	=	*Usi ammessi:* – UP7 limitatamente a "piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto" *Tipi d'intervento ammessi:* – D, NC nel rispetto dei seguenti parametri d'intervento: • SM = l'area individuata catastalmente al foglio 60, mapp. 28 • SU max = mq 50 per uffici funzionali all'attività previa demolizione di tutti i manufatti esistenti sul lotto e non legittimati • H max = m. 4,00 *Modalità di attuazione degli interventi:* – Intervento diretto con sottoscrizione di Art. 18 al fine di definire interventi di consolidamento della viabilità (Via Gamberini) dall'incrocio sulla SP20 all'ingresso del lotto. In caso di dismissione il trasferimento dell'attività deve avvenire negli Ambiti produttivi esistenti o di previsione, con costi a carico della proprietà e con l'obbligo del ripristino di area agricola; l'eventuale processo perequativo di incentivo al trasferimento, verrà attivato solamente a fronte dell'impegno (da riportare in un accordo Ar. 18) ad effettuare sull'area di Gavaseto ulteriori

		interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, a cui potranno corrispondere incentivi - in modo proporzionato al valore dell'intervento – da esprimere sull'area di destinazione finale (capacità edificatoria, Usi diversi, ecc.).

34.2 - PARAGRAFO SECONDO: Edifici senza valore storico-testimoniale

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

Negli Ambiti rurali sono presenti (alla data di adozione del RUE) edifici con Usi residenziali, con Usi non residenziali, con Usi misti; per usufruire del cambio d'uso tali edifici devono essere legittimati.

Per questi edifici non più funzionali all'attività agricola sono prescritte le seguenti condizioni in relazione al loro stato di fatto e di diritto.

a) edifici completamente utilizzati ad Uso residenziale, anche con presenza di superfici accessorie

USI AMMESSI

- UA1 e relativi usi accessori
- UC12/A
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

INTERVENTI AMMESSI

- MO, MS, CD, RE, AM solo mediante CD e all'interno della medesima sagoma dell'edificio, D

MODALITA' DI INTERVENTO

- è ammesso incrementare la SU esistente alla data di Adozione del RUE (nel caso sia inferiore a 120 mq) fino a 120 mq e oltre, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nel medesimo insediamento.
- è ammesso suddividere la SU esistente alla data di adozione del RUE in modo tale da creare più unità abitative alle seguenti condizioni:
  1. l'unità abitativa originaria può conservare la SU esistente comunque con una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti
  2. la seconda o più unità abitative ricavabili, devono avere una SU minima di 120 mq ciascuna e comunque una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti.
- è sempre ammesso conservare una unità immobiliare di superficie superiore a 120 mq di SU alla data di adozione del RUE ed eventualmente incrementare tale superficie con interventi di CD a condizione che venga sempre mantenuta una SA di superficie minima pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti nell'insediamento.

b) edifici con Usi non residenziali distinti in:

b1) fabbricati di servizio aziendale o ex aziendale; magazzini e depositi; edifici artigianali anche se dismessi; <u>sono esclusi</u> da questa categoria:

- i fabbricati riconducibili alla tipologia del magazzino/capannone moderno, costruiti dopo l'adozione del PRG del 20 febbraio 1970
- tutti i fabbricati e manufatti con SU superiore a 150 mq

USI AMMESSI

- uso esistente
- UA1 alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive
- UC12/A
- UC14 con i seguenti limiti: artigianato produttivo di servizio e di supporto all'attività agricola e alla residenza, quali falegnami, fabbri, riparazione macchine agricole, ecc. nonché l'artigianato artistico (ceramica, vetro, pietra, ecc.); l'artigianato di servizio all'auto esclusivamente negli edifici prospicenti la viabilità primaria (intendendosi quella provinciale) e posti ad una distanza non superiore a 60 m. dal ciglio stradale di tale viabilità, a condizione che tutte le attività sopradescritte non occupino oltre tre

addetti.
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

INTERVENTI AMMESSI
- MO, MS, CD, RE, all'interno della medesima sagoma dell'edificio, D

MODALITA' DI INTERVENTO
- sono ammessi CD alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive.

Edifici esclusi
- Gli edifici esclusi dalle possibilità sopradefinite (sulla base della casistica di cui al primo punto precedente) esistenti alla data di adozione del RUE, mantengono gli Usi legittimati dal titolo abilitativo relativo.
- i fabbricati e manufatti con SU superiore a 150 mq, esclusi dalle possibilità sopradefinite, possono essere utilizzati anche per concorrere alla dotazione minima di SA pari a 30 mq richiesta ai punti successivi

b2) edifici e manufatti edilizi autonomi, costituenti accessori alla residenza (SA), quali autorimesse e cantine

USI AMMESSI
- uso esistente e comunque di tipo accessorio
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

INTERVENTI AMMESSI
- MO, MS, CD, RE, CD, D con successiva RI, D

MODALITA' DI INTERVENTO
- sono ammessi CD e D con successiva RI alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive.

c) edifici nei quali sono presenti contestualmente le condizioni a), b1) e b2) precedenti.

USI AMMESSI
- uso esistente
- UA1 alle condizioni fissate nelle Prescrizioni specifiche successive
- UC12/A
- UC14 con i seguenti limiti: artigianato produttivo di servizio e di supporto all'attività agricola e alla residenza, quali falegnami, fabbri, riparazione macchine agricole, ecc. nonché l'artigianato artistico (ceramica, vetro, pietra, ecc.); l'artigianato di servizio all'auto esclusivamente negli edifici prospicenti la viabilità primaria (intendendosi quella provinciale) e posti ad una distanza non superiore a 60 m. dal ciglio stradale di tale viabilità, a condizione che tutte le attività sopradescritte non occupino oltre tre addetti.
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

INTERVENTI AMMESSI
- MO, MS, CD, RE, CD; D con successiva RI alle condizioni fissate nelle MODALITA' DI INTERVENTO, D

MODALITA' DI INTERVENTO

- è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza della porzione non abitativa, solamente qualora la SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE, sia prevalente rispetto la SU totale; nel caso contrario gli Usi sono quelli indicati ai punti precedenti.
  Il cambio d'uso verso la residenza può avvenire alle seguenti condizioni:
  1. l'unità abitativa originaria può conservare la SU esistente comunque con una dotazione minima di SA pari a 30 mq da ricavare in edifici esistenti
  2. è consentito ricavare due unità abitative, purchè la SU media sia non inferiore a 70 mq e a condizione che ogni unità abitativa abbia una dotazione minima di SA pari a 30 mq, da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio e anche utilizzando altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale. L'eventuale terza unità abitativa dovrà avere una SU minma di 120 mq.
- l'intervento deve essere finalizzato alla realizzazione di una riqualificazione architettonica e morfologica globale, che può portare anche ad una sagoma planivolumetrica diversa da quella preesistente ma senza incremento complessivo della sagoma (l'intervento può prevedere la demolizione con successiva ricostruzione per migliorare le condizioni statiche e di adeguamento tecnologico/energetico).

2. Prescrizioni specifiche

1) E' possibile, in caso di presenza nella stessa area pertinenziale di un **edificio di tipo b1)** e di un **edificio di tipo c)** precedenti, realizzare più unità abitative (mantenendo le condizioni soprariportate per ogni tipo) da ricavare all'interno della medesima sagoma degli edifici interessati dall'intervento. In questo caso deve essere presentato un progetto complessivo esteso a tutta l'area pertinenziale, con l'obiettivo di riqualificare dal punto di vista architettonico, morfologico e ambientale tutta l'area pertinenziale medesima.

2) Quando l'intervento di demolizione con ricostruzione viene applicata agli **edifici di tipo b2)** è ammesso uno spostamento rispetto l'area di sedime originaria, solamente per perseguire l'obiettivo della riqualificazione e del riordino complessivo dell'area pertinenziale. L'intervento è soggetto ai seguenti limiti:

- deve essere presentata una planimetria complessiva di riferimento, sia dello stato di fatto che dello stato di progetto
- gli edifici accessori (di cui al punto b2) devono essere legittimati, nel qual caso possono essere integralmente riutilizzati; gli edifici non legittimati devono essere demoliti e non possono essere ricostruiti
- è possibile incrementare la SA degli edifici accessori (di cui al punto b2) solo se di pertinenza di unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE e fino ad una dotazione massima di 30 mq ogni unità abitativa, compresa la SA esistente
- se gli edifici accessori di cui sopra, non costituiscono pertinenze di unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione a parità di superficie demolita legittimata sempre perseguendo l'obiettivo della riqualificazione complessiva dell'area pertinenziale

3) Vani interrati per funzioni accessorie
All'interno delle opere di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici di cui ai punti **a) e c)** precedenti, è ammessa la realizzazione di vani interrati da ricavare sotto l'area di sedime dell'edificio a cui sono riferiti da destinare a funzioni di servizi accessori (cantine, autorimesse, ripostigli, ecc.). Nel caso di realizzazione di autorimesse non sono ammesse rampe di accesso esterne all'edificio da recuperare. Tale SU viene calcolata come SA e si somma alla quota di SA minima fissata ai paragrafi precedenti (30 mq ogni unità abitativa prevista).

4) Costruzione di "monoblocchi tecnologici" esterni
Per tutti gli edifici del presente paragrafo ed in relazione alle unità abitative ricavabili (ovvero di progetto), è ammessa la costruzione di "monoblocchi tecnologici" per localizzare SA e locali per impianti tecnologici funzionali al risparmio energetico, alle seguenti condizioni:

- deve essere sempre presentato un Progetto d'insieme per tutti gli edifici interessati dalla realizzazione del "monoblocco" sia che risultino classificati corte o edificio di valore storico-

testimoniale (cerchio blu o rosso), sia che risultino senza valore storico testimoniale
- il Comune deve fissare alcune tipologie architettoniche di riferimento di tali "monoblocchi", sentita la Commissione Qualità
- dei 30 mq di SA minima richiesta per ogni unità abitativa, almeno il 30% (cantine e ripostigli) devono essere localizzati all'interno dell'edificio principale; nel caso in cui tale SA non sia possibile ricavarla nell'edificio, può essere realizzata nei "monoblocchi" di cui al punto successivo nella dimensione massima di 21 mq
- la SA rimanente (autorimessa, c.t., impiantistica per il fotovoltaico ed il solare termico, ecc.) deve essere localizzata nei suddetti "monoblocchi" raggruppati in un unico manufatto per insediamento
- tutti gli accessori esistenti legittimati e non legittimati, devono essere demoliti
- utilizzando questa possibilità non sono ammesse nuove "casette in legno".

Parametri
- distanza dai confini: m. 3
- distanza dagli altri edifici m. 10
- costruzione sul confine di proprietà solo previa sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante

PARAMETRI ED ONERI

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale e/o monoblocchi tecnologici:	metri 2,50 misurati in gronda
Parcheggi per gli usi residenziali e per le altre attività in caso di CD:	per gli edifici di cui al punto a), b), c) i parcheggi vanno previsti nella quantità fissata all'Art. 36, con la seguente specifica: - P1 (5mq ogni 27 mq di SU) da monetizzare - P3 (nella quantità prevista nel presente articolo – compresi all'interno dei 30 mq di SA): da realizzare

NORMA DI CARATTERE GENERALE PER TUTTI GLI EDIFICI DEL PRESENTE PARAGRAFO

1. E' ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici **di tipo a) e c) precedenti,** individuati cartograficamente con un asterisco riquadrato nelle tavole del interessati da fascia di rispetto fluviale; la ricostruzione deve avvenire mediante traslazione dell'edificio solo per portarsi al di fuori della fascia di rispetto medesima.

2. Nel caso in cui gli edifici **di tipo a) e c) precedenti,** siano ricompresi all'interno della fascia acustica di classe IV individuata nella Classificazione acustica comunale per la viabilità su gomma, è concesso un incremento di SU pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, solo nel caso incui venga prevista la traslazione dei medesimi al di fuori della fascia acustica di classe IV (l'incremento di SU concesso va accorpato all'edificio originario riproponendone la sagoma)

3. E' ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici **di tipo a) e c) precedenti,** individuati cartograficamente con un asterisco riquadrato nelle tavole del RUE interessati da fascia di rispetto ferroviaria; la ricostruzione deve avvenire mediante traslazione dell'edificio per portarsi al di fuori della fascia acustica di classe IV di competenza individuata nella Classificazione acustica comunale

4. L'opportunità concessa ai punti precedenti 1, 2, 3 è subordinata alle seguenti condizioni:
- le precedenti norme possono essere applicate agli edifici legittimati; gli edifici o manufatti edilizi non ligittimati non partecipano al conteggio delle SU esistenti e devono essere demoliti
- l'incremento di SU concesso non può essere sommato alle possibilità espresse nel presente paragrafo 34.2
- la nuova costruzione deve raggiungere la "classe energetica B" di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. 1362/2010
- l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica

5. Le piscine sono ammesse e vanno previste all'interno di un progetto complessivo dell'insediamento o corte ex rurale senza pregio, purchè nei limiti di una piscina per corte o insediamento.

6. Per gli edifici senza valore storico testimoniale di cui al presente articolo 34.2, che ricadono nelle condizioni fissate nel PSC all'Art. 31, ovvero "edifici esistenti a funzione residenziale disabitati o non utilizzati alla data di adozione della Variante n. 1/2012 al PSC – delib Consiglio Comunale n. 11 e del 06.03.2013 - ", si attivano le relative procedure di trasferimento tramite POC e con il rispetto degli indirizzi e modalità fissate dal PSC medesimo.

3. INTERVENTI SPECIFICI FUNZIONALI ALLA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA STRADALE TRA LA S.P. GALLIERA E LA Via STANGOLINI.

AMBITO AGRICOLO Art. 34.2	**=**	**Interventi edilizi con prescrizioni perequative specifiche**
Individuazione dell'intervento	=	Edificio ed area pertinenziale identificata catastalmente al foglio 57, mappale 68, riportati nella Tavoletta n. 6 in scala 1:2000
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = Uf esistente
Interventi ammessi	=	- D e RI
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione o Art. 18 L.R. 20/2000, con i seguenti contenuti: - E' concesso alla proprietà dell'edificio sopra identificato, demolire e ricostruire tale edificio, anche con forma planimetrica diversa, in altra area della stessa proprietà identificata catastalmente al foglio 57, mappali 61 parte e 62 parte - A fronte di tale possibilità la proprietà si impegna a cedere al comune a titolo gratuito, le aree necessarie a realizzare una rotatoria all'incrocio tra le vie Galliera e Stangolini. L'entità di tali aree sarà stabilita a seguito di un progetto preliminare della suddetta rotatoria, da allegare alla convenzione o all'Art. 18. - L'accesso al nuovo edificio dovrà essere individuato nel progetto preliminare della rotatoria stradale
Usi	=	- UA1 - UC3 (con le specifiche norme commerciali di cui all'Art. 37 del RUE)
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-A precedenti salvo l'altezza massima che viene così fissata: - altezza massima : 2 piani compreso il pioano terra (l'intervento è escluso dalle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)

AMBITO AGRICOLO Art. 34.2	**=**	**Interventi edilizi con prescrizioni perequative specifiche**
Individuazione dell'intervento	=	Nuova costruzione da realizzare nell'area identificata catastalmente al foglio 57, mappale 45
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- C.e.max = 180 mq di SU
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione o Art. 18 L.R.

		20/2000, con i seguenti contenuti: - A fronte della possibilità di realizzare il nuovo edificio la proprietà si impegna a riorganizzare la viabilità di accesso alla proprietà, chiudendo l'immissione dalla Provinciale Galliera; se sarà necessario la proprietà si impegna a cedere al comune a titolo gratuito, le aree necessarie alla nuova rotatoria stradale da realizzare all'incrocio tra la SP Galliera e la via Stangolini. L'entità di tali aree sarà stabilita a seguito di un progetto preliminare della suddetta rotatoria, da allegare alla convenzione o all'Art. 18 - L'accesso agli edifici esistenti e al nuovo edificio dovrà essere individuato nel progetto preliminare della rotatoria stradale.
Usi	=	- UA1
Parametri	=	Valgono i medesimi parametri fissati per gli Ambiti AUC-A precedenti salvo l'altezza massima che viene così fissata: - altezza massima : 2 piani compreso il pioano terra (l'intervento è escluso dalle possibilità di incremento edilizio percentuale finalizzato al risparmio energetico)

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

AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 35 – Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono:

Le dotazioni territoriali , ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP comprendono:
1. le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
2. le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti
3. le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti "standard"

Art. 35.1 – 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. 19.6 delle norme del PSC

   b) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)

   c) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.3 delle norme del PSC

   d) Metanodotti – vedi Art. 19.4 delle norme del PSC

   e) Elettrodotti - vedi Art. 19.8 delle norme del PSC

   f) Impianti di distribuzione dell'energia – Centrale elettrica di via Stagni – vedi Art. 19. 8 delle norme del PSC

   g) C.E.R. - vedi Art. 19.7 delle norme del PSC

   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 o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

Art. 35.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

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

Art. 35.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito (cassato)

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 (nel qual caso riportano la sigla "I_R" nell'area con campitura azzurra)
- scuole elementari
- scuole media dell'obbligo

b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose
b1) attrezzature collettive 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)

b2) attrezzature collettive religiose:
- chiese e relative funzioni ad esse strettamente collegate (nello specifico nell'area di pertinenza dei S.S. Pietro e Paolo sono presenti funzioni ricreative – cinema -, 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 pubbliche e private (nel qual caso (nel qual caso riportano la sigla "I_R")
- aree per verde sportivo di livello comunale (nel qual caso viene aggiunto un simbolo "bandiera")

d) aree per parcheggi pubblici
- aree destinate a parcheggio pubblico e privato di uso pubblico (nel qual caso riportano la sigla "P_R" nell'area con campitura gialla); in particolare per l'utilizzo dei parcheggi della "Discoteca VIVI" dovrà essere sottoscritta idonea convenzione

Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

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

1) - <u>MO</u>

2) - <u>MS</u>

3) - <u>RE con eventuale ampliamento</u> fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) – <u>RC-B e REV</u> per le Torri dell'acquedotto

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

- per le scuole:	Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune:	Uf = 0,60 mq/mq
- C.R.R.	Uf = 0,20 (per spazi coperti di servizio, deposito e uffici)
- per le attrezzature religiose:	Uf = 0,30 mq/mq
- per l'area parrocchiale dei S.S.Pietro e Paolo	Uf = 0,70 mq/mq (l'utilizzo dell'indice edificatorio prevede la sottoscrizione di una convenzione con il Comune)
- per le attrezzature sportive pubbliche:	Uf = 0,35 mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)
- per le aree a verde attrezzato private:	Uf = 0,10 mq/mq da coprire in modo permanente (l'utilizzo dell'indice edificatorio prevede la sottoscrizione di una convenzione con il Comune)

All'interno delle aree pubbliche (attrezzature scolastiche, civili, verde sportivo e verde 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

- intervento diretto

Paragrafo 6) Parametri ed oneri

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto dalla normativa vigente (statale e regionale) in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
  - m. 8,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
  - m 10,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione del complesso "chiesa-campanile".
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'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;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

Art. 35.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare

1. In tutti gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, terziari, direzionali, commerciali, negli ambiti rurali regolamentati dal presente RUE, e quindi con esclusione degli ambiti assoggettati a POC, sono considerate compatibili, anche per l'espletamento di eventuali procedimenti finalizzati all'apposizione del vincolo espropriativo, tutte le opere infrastrutturali a carattere lineare di seguito elencate:

- linee elettriche interrate;
- linee elettriche aeree di potenza fino a 15.000 kW (con esclusione del Centro Storico ed aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica);
- metanodotti aventi pressione d'esercizio fino a 5 bar *(condotte di IV^ specie di cui al punto 1.3 del DM 24/11/1984);*
- reti acquedottistiche;
- reti fognarie;
- reti relative alle telecomunicazioni;
- altre reti.

2. Per le opere di cui sopra resta ferma l'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali, pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, previsti da specifiche normative.

Art. 36 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi

Definizioni

1. Parcheggi pubblici **(P1)**: riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000. Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. Parcheggi pubblici **(P2)**: riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000 e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. Parcheggi privati **(P3)**: i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della L. 122/1989. Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.
   I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.[25]
4. Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio **(P4)**: riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla Delibera C.R. 1253/1999, punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
   - Funzione abitativa;
   - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
   - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
   - Funzioni agricole
   - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
4. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, L.R. 20/2000.
5. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato o monetizzato come dotazione di parcheggi, nell' attuazione del PUA o in occasione di precedenti interventi di cambio di destinazione d'uso, inerenti le medesime unità immobiliari.
6. Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE7, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali.

[25] Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici **(P1, P2)** e privati **(P3)** e verde pubblico

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.

2. In tutti gli ambiti consolidati e nel centri storici, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

3. Negli ambiti agricoli, per le funzioni residenziali, valgono le dotazioni di autorimesse di cui all'abaco allegato 1 per gli edifici classificati, ed all'art. 34.2 per gli edifici senza valore storico testimoniale. Per le funzioni commerciali al dettaglio, direzionali, artigianali di servizio e assimilabili, alberghiere e di soggiorno temporaneo valgono le prescrizioni di cui agli artt. 32 e 33.

4. Negli ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione si fa riferimento a quanto specificamente indicato per ogni ambito in sede di POC e di PUA.

5. Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. Il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	**Interventi sull'esistente**	**Interventi di demolizione e ricostruzione**	**Nuova costruzione**
Parcheggi Privati **(P3)**	2 posti auto per ogni nuova U.I. salvo quanto previsto nei singoli ambiti	2 posti auto per alloggio od U.I. (di cui almeno il 50% in autorimesse)	
Parcheggi Pubblici **(P1)**	5 mq. ogni 27 mq di SU (1) che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	18 mq ogni 27 mq di SU (1) che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(1) 27 mq = 1 abitante teorico

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI, FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3 IN AMBITI CONSOLIDATI E RURALI			
Tipo di intervento	**Interventi sull'esistente**	**Interventi di demolizione e ricostruzione**	**Nuova costruzione**
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento *(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)*	30 mq. ogni 100 mq. di SU *(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)*	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. Il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	**Interventi sull'esistente**	**Interventi di demolizione e ricostruzione**	**Nuova costruzione**
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	10 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio **(P4)**

1. I parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella e non possono in nessun caso essere monetizzati:
2. :

Attività commerciale con superficie di vendita:	**Alimentare**	**Non alimentare**
Fino a 250 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 250 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 1500 mq	138,9 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 1500 e fino a 2500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
Oltre 2500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

1. Tutta la materia specifica degli standard in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'art. 37 Urbanistica commerciale, fatte salve le seguenti specifiche riguardanti i parcheggi pubblici (P1) e il verde pubblico per attività commerciali al dettaglio nei diversi Ambiti consolidati.

   Per gli ambiti AUC-A, AUC-E vengono fissati i seguenti parametri:
   - per l'uso UC3:
     - P1: da monetizzare
     - Verde pubblico: non richiesto

   Per gli ambiti AUC-C, AUC-D, ASP-C e ASP-B vengono fissati i seguenti parametri:
   - per l'uso UC3:
     - P1: da monetizzare
     - Verde pubblico: non richiesto
   - per gli usi UC4 e UC5:
     - P1: da realizzare
     - Verde pubblico: da monetizzare

Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio **(P2)**

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati del RUE.

Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della L. 122/1989, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto od autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.
2. I parcheggi pubblici (P1, P2 e P4), sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:

   a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

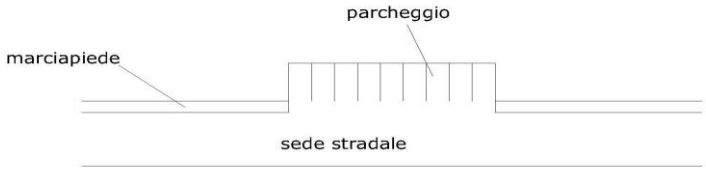
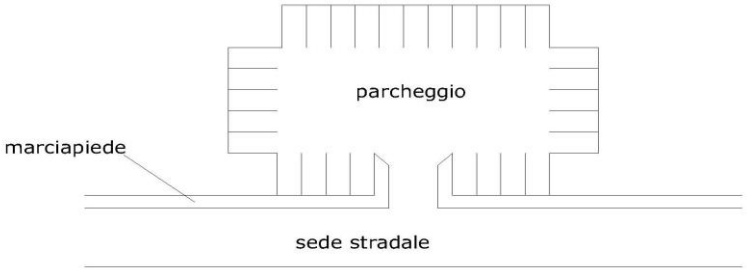


figura 1

b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e spazi di manovra: vedi figura 2).

figura 2)



3. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili.

4. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

Art. 37 – Urbanistica Commerciale

Paragrafo 1 - DEFINIZIONI

1. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 14/1999 e della Delibera C.R. 1253/1999, le attività commerciali al dettaglio in sede fissa vengono classificate per "settore merceologico" e per "tipologie di esercizi" in funzione della dimensione della "superficie di vendita". Le previsioni insediative e normative recepiscono altresì le determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia in data 7 aprile 2009.

2. Ai fini della della definizione di **Superficie di Vendita** degli esercizi commerciali, compresi quelli riguardanti merci ingombranti, è fatto riferimento alle definizioni di cui alla Delibera A.L. 279/2010 e alla Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalla Delibera C.R. 344/2002 dalla Delibera C.R. 653/2005 e dalla Delibera C.R. 155/2008;

3. Si definisce **Superficie lorda di pavimento (SUL)** degli esercizi commerciali, la somma delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi "avancassa". Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 L.R. 20/2000) di verde e parcheggio (P1).

4. L'attività di **commercio elettronico** riguarda l´insieme delle transazioni per la commercializzazione di beni e servizi tra produttore (offerta) e consumatore (domanda), realizzate per via telematica. Il commercio elettronico può avvenire in tutti gli ambiti territoriali previsti dal presente RUE relativamente alle sole transazioni od attività meramente telematiche, mentre eventuali funzioni ad essa complementari o di supporto (magazzini, depositi, mostre ed esposizioni ecc.), possono avvenire esclusivamente negli ambiti territoriali in cui risultano compatibili, secondo quanto individuato dal presente RUE.

5. I **settori merceologici** sono quelli individuati al punto 1.1 della Delibera C.R. 1253/1999 ed in particolare:
   a) vendita di prodotti alimentari
   b) vendita di prodotti non alimentari

Paragrafo 2 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai fini della definizione delle tipologie di esercizi commerciali e della loro rilevanza (provinciale, sovracomunale e comunale), è fatto riferimento alla Delibera C.R. 1253/1999 e alla Delibera C.R. 653/2005 nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1 delle norme del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

Ai fini delle definizioni di aggregazioni di esercizi commerciali (**Centro commerciale**, **Area commerciale integrata**, **Aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza**), è fatto riferimento alla Delibera C.R. 1253/1999, alla Delibera C.R. 653/2005 nonché all'art. 9.5, paragrarfo 2, comma 3, delle norme del *PTCP* (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) .

Paragrafo 3 - RAPPORTO TRA GLI AMBITI E LA PREVISIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

1. In riferimento agli Ambiti individuati dal RUE, le attività commerciali ammesse per ogni Ambito sono indicate ai

precedenti articoli specifici. Sono fatte salve le strutture commerciali esistenti alla data di adozione del RUE, con la possibilità, nel caso in cui una di dette strutture dovesse cessare l'attività, di realizzare una nuova struttura della stessa tipologia e nel rispetto della superficie di vendita preesistente.

2. Negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C previsti nel PSC, è possibile insediare in sede di POC:
   - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari, alle condizioni fissate al presente articolo; il POC può assegnare a fronte di precisi Accordi Art. 18 L.R. 20/2000, anche tipologie commerciali diverse entro le soglie delle tipologie di rilevanza comunale o sovracomunale.

3. Negli Ambiti rurali di cui agli Artt. 32 e 33 è possibile insediare:
   - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari, alle condizioni fissate al presente articolo;

Paragrafo 4 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ
(Il numero identificativo del tipo di esercizio commerciale, è riferito alla definizione di cui al titolo 9.5 del PTCP – Disposizioni in materia di esercizi commerciali)

1. Per l'insediamento degli esercizi **commerciali di vicinato Tipo 19 e Tipo 20** (SV fino a 250 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
   - possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) in esubero secondo le indicazioni al successivo paragrafo 7;
   - realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 7.;

2. Per l'insediamento di **medio-piccole strutture di vendita Tipo 17 e Tipo 18** (SV superiore a 250 mq e fino a 1500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
   - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
   - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi)e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
   - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.
   - le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.

3. Per l'insediamento di **medio-grandi strutture di vendita Tipo 15 e Tipo 16** (SV superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
   - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
   - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi)e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
   - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.

- le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.

4. L'insediamento sia di più **medio piccole** che di **medio-grandi strutture** è consentito nell'ambito di "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza", o di "centri commerciali di rilevanza comunale", in aree assoggettate a Piano di Valorizzazione Comunale (PVC), secondo le soglie massime di 5000 mq di superficie di vendita per le aggregazioni con rilevanza sovra comunale, 3.500 mq per le aggregazioni di medie strutture e centri commerciali di rilevanza comunale.

5. Nei casi di **aggregazioni di medie strutture di rilevanza sovracomunale**, il rilascio dell'autorizzazione/permesso di costruire, è subordinato al parere vincolante dell'Unione dei Comuni Reno Galliera ed agli altri Comuni confinanti, secondo le procedure previste dal POIC. Nei casi di aggregazioni e centri commerciali di rilevanza comunale, il parere dell'Unione dei Comuni e di quelli confinanti assume valore consultivo.

6. L'autorizzazione all'apertura di nuove **medie strutture nell'ambito di aree con carattere di unitarietà per l'utenza di rilevanza sovracomunale**, è vincolata al rispetto delle seguenti condizioni:
   - le valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi devono sviluppare i contenuti richiesti dalle schede tecniche di indirizzo di cui alla DGR 1705/2000 e dalle specifiche azioni di analisi indicate all'interno delle Linee Guida Acea;
   - deve essere predisposto il "manuale d'uso e manutenzione dell'edificio" da allegare ai documenti per la richiesta di agibilità dell'edificio commerciale;
   - tutte le azioni con priorità 1 individuate all'interno delle Linee Guida Acea risultino soddisfatte;
   - i parcheggi pluripiano o interrati al servizio delle aggregazioni di medie strutture con rilevanza sovra comunale, rappresentano una soluzione cui ogni nuovo intervento dovrà conformarsi.

7. L'insediamento di **centri commerciali di rilevanza comunale**, secondo quanto previsto al punto 2 comma 4 dell'art. 9.5 del PTCP, è vincolato al rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:
   - siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
   - siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione - la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 2.500 mq;
   - il rilascio dell'autorizzazione commerciale in sede di Conferenza dei Servizi, è subordinato al parere consultivo dell'Unione dei Comuni Reno Galliera e degli altri Comuni confinanti;

Paragrafo 5 - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

Il **Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC)** deve fissare un perimetro che comprenda in modo significativo aree commerciali esistenti, in particolare all'interno e a ridosso del centro storico, e prevedere interventi di riqualificazione urbana attenti alla compatibilità ambientale e al miglioramento di una parte del centro urbano sia per quanto riguarda l'assetto commerciale, sia con riferimento alla vivibilità, accessibilità sostenibile, all'arredo urbano e alla presenza di servizi di interesse collettivo nelle aree oggetto di intervento. Il PVC sarà oggetto di confronto e concertazione con i soggetti pubblici e privati interessati, con le associazioni del commercio maggiormente rappresentative e con le organizzazioni dei consumatori e sindacali.
Fra le azioni oggetto d'intesa fra i soggetti economici e l'Amministrazione comunale, nel PVC possono essere comprese a titolo esemplificativo:
- interventi di arredo urbano (miglioramento dei sedimi stradali, degli spazi pedonali, panchine, fioriere, ecc.),
- interventi per la mobilità sostenibile (marciapiedi, piste ciclabili, navette ecologiche, ecc.),
- iniziative promozionali ed eventi per potenziare l'attrazione commerciale e turistica del paese,

- iniziative volte a valorizzare prodotti del territorio e le lavorazioni tipiche locali,
- inserimento di operatori locali e di giovani imprenditori commerciali all'interno delle azioni di valorizzazione e per l'attuazione dei nuovi format commerciali,
- servizi di utilità collettiva (servizi per favorire categorie di cittadini deboli o svantaggiate, consegne a domicilio, servizi informativi e culturali, vetrine web di area, ecc).

Una convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.
Per le aree urbanizzate, sottoposte a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, dovrà essere sottoscritta una apposita convenzione integrativa che fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.

Paragrafo 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 – Procedure autorizzative

1.1. Ai fini della valorizzazione commerciale degli assi di servizio esistenti o pianificati dagli strumenti urbanistici comunali, viene demandata ai Comuni la programmazione e la pianificazione dei centri commerciali di tipo 23, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- siano collocati all'interno di centri storici (ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000), in aree assoggettate a Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC), o in aree collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni SFM, ove eventualmente realizzare gli insediamenti commerciali e di servizio previsti al comma 2 del successivo punto 7, o anche in aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti (ai sensi dell'art. A-12 della L.R. 20/2000) se opportunamente integrate alla residenza, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici e connessioni ciclo-pedonali;
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
- siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione- la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 2.500 mq.

1.2. In ordine all'individuazione degli strumenti di pianificazione e delle procedure attuative di cui ai successivi punti, tali strutture sono da considerarsi **"insediamenti di rilevanza comunale",** mentre deve farsi riferimento agli "**insediamenti di rilevanza sovracomunale"**, nel caso di strutture di tipo 23 ricadenti in ambiti del territorio urbanizzato non compresi tra quelli elencati (di cui al successivo punto 3, comma 3, lett c2).
La superficie di vendita derivante da autorizzazioni per strutture di tipo 23 non si computa ai fini della verifica del rispetto del Range di Variazione, di cui al successivo punto 11.

1.3. Al fine dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, deve considerarsi la superficie di vendita complessiva sia per i centri commerciali, che in tutti i casi di strutture costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sono pertanto autorizzabili esclusivamente con il procedimento della Conferenza dei Servizi ex art. 11 L.R. 14/1999:

- le grandi strutture alimentari, non alimentari o miste di tipo 1, 2, 7, 8, ed in ogni caso le grandi strutture commerciali costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq ;
- i centri commerciali di tipo 3, 4, 9, 10, 11, 23;

L'esistenza di parcheggi interrati o di parcheggi pluripiano, di cui al successivo punto 12 comma 6, al servizio di una pluralità di strutture commerciali che non siano fisicamente accostate ovvero di insediamenti commerciali di tipo 5, 6, 12, 13, 14, 22 anche qualora si trattasse di parcheggi pluripiano - interrati o fuori terra - sui quali vengono realizzate una pluralità di edifici commerciali fisicamente non accostati, collegamenti pedonali, spazi di servizio comuni, non è sufficiente per dare luogo alla definizione di centro commerciale o di grande struttura di vendita.

- Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

- Strumenti di pianificazione e procedure attuative

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 4 del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).

Paragrafo 7 - STANDARDS URBANISTICI

Standard pubblici

1. **Parcheggi pubblici (P1)**: la dotazione minima di parcheggi pubblici è di **40 mq/100 mq di SUL**; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.
2. **Verde pubblico**: la dotazione minima di verde pubblico è di **60 mq/100 mq di SUL**; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.
3. **Gli standard non possono essere monetizzati** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.
4. **Gli standard possono essere monetizzati** nei seguenti casi e comunque dove previsto ai paragrafi precedenti:
   - nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" (art. 8, L.R. 14/1999):
     - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
     - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.
   - in caso di insediamento di esercizi di vicinato in Ambito Centro Storico e all'interno di piani particolareggiati per insediamenti produttivi già approvati alla data di adozione del RUE.
5. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto nell'intervento e comunque per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità agli ambiti commerciali con mezzi pubblici o piste ciclabili.

Standard privati di uso pubblico

1. **Parcheggi pertinenziali (P4)**: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.
2. Nei parcheggi pertinenziali, le **dimensioni lineari del singolo posto auto**, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.
   Ai fini del rispetto della L. 122/1989, la **superficie convenzionale di un "posto auto"**, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq., solo nel caso illustrato all'Art. 36, voce **Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto**.

3. **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune**. I parcheggi pertinenziali di uso comune di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
   I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di

cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un passaggio pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.
I parcheggi pertinenziali devono essere in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.
Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di cento posti-auto e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

4. **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali**. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal RUE.
   Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrate e/o pluripiano, che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.
5. **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali (P4)**
   Sono fissate all'Art. 36 precedente
6. **Centri commerciali**: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).
7. **Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate**, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.
8. **Nel caso che le diverse attività previste** utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.
9. **Casi di possibile riduzione delle dotazioni.** Possono essere previste **riduzioni** anche fino al 100% della dotazione di parcheggi pertinenziali, nei soli seguenti casi:
   a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
   b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
   c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato; nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

   Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.
10. **Posti per motocicli e biciclette**. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.
11. **Aree per il carico e lo scarico** delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 38 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti

1. Negli ambiti produttivi e all'esterno dei centri abitati è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle *"Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti"* di cui alla Delibera C.R. 355/2002, come modificata con Delibera C.R. 208/2009, e della normativa vigente in materia di sicurezza per lo stoccaggio dei carburanti e nel rispetto delle prescrizioni dell'ente proprietario della strada.

2. La costruzione dei fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante (con esclusione delle pompe di benzina, delle tettoie, delle pensiline e del fabbricato propriamente a servizio del distributore) deve avvenire fuori dalla fascia di rispetto stradale ad una distanza non superiore a 60,00 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati possono comprendere, servizi accessori all'auto quali: officina meccanica, elettrauto e gommista, lavaggio e ingrassaggio; sono altresì consentiti servizi accessori alla persona quali: pubblici esercizi, rivendite di giornali ed esercizi commerciali di vicinato (usi UC3, UC12/A, UC15 con superficie di vendita inferiore a 250 mq), previa realizzazione di parcheggi privati pari a 40 mq/100 mq di SU/SV.

3. Le attività di cui al precedente comma 2 dovranno essere strettamente connesse e complementari, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante. Tale vincolo dovrà essere sancito da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto.

4. In attesa dell'adozione o adeguamento di apposito regolamento, la Direttiva regionale (Delibera C.R. 355/2002 come modificata con la Delibera C.R. 208/2009) fissa le seguenti superfici massime in mq=dei fabbricati delle nuove stazioni di servizio

	AMBITI CONSOLIDATI	**AMBITI PRODUTTIVI**	**AMBITI AGRICOLI**
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

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

6. L'insediamento puntuale di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti avviene di norma attraverso l'inserimento in POC, così come prescritto all'Art. 30, comma 14, della L.R. 20/2000 e s.m. ed integrazioni.

7. In caso di cessazione definitiva dell'attività di distribuzione carburanti dovranno essere smantellati e rimossi gli impianti e le attrezzature sopra e sotto suolo, con relativo smaltimento presso centri autorizzati, e ripristino dell'area alla situazione originale, entro i termini stabiliti dal comune ai sensi degli artt. 28 e 28 bis della L.R. n. 17/2014.
   Per la stessa area, di concerto con AUSL, ARPA e Comune, dovranno essere inoltre attivate tutte le procedure per la verifica preliminare dello stato di contaminazione del suolo e sottosuolo, per l'effettuazione di eventuali opere di bonifica degli stessi, secondo modalità, procedimenti ed autorizzazioni previste dal Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e relativi allegati.

Art. 39 – Impianti fissi di telefonia mobile

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. I riferimenti normativi relativi agli impianti di cui al presente articolo sono i seguenti:
   - L.R. 30/2000, "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico";
   - Direttiva Delibera G.R. 197/2001, come modificata ed integrata dalla delibera della Delibera G.R. 1138/2008.

paragrafo 2): Divieto di localizzazione - Tipi di intervento

1. I nuovi impianti fissi di telefonia mobile saranno da localizzare preferibilmente nelle aree individuate cartograficamente nelleTavole del RUE.
2. Fermi restando i divieti di localizzazione previsti dall'art. 9 della L.R. 30/2000, sono altresì vietate le localizzazioni di nuovi impianti di telefonia mobile nei seguenti ambiti:
   - nei Centri storici;
   - nelle aree di interesse paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004;
   - nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
   - nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS);
   - nelle corti rurali classificate dal presente RUE.

3. Gli interventi di MO, MS, RE, D, R, sono ammessi limitatamente ai manufatti strettamente necessari alla realizzazione degli impianti (box ,shelter, ecc…).

paragrafo 3): Modalità di attuazione e prescrizioni particolari

- intervento diretto;
- autorizzazione con le procedure ed i contenuti fissati dalla L.R. 30/2000 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nelle specifiche direttive regionali in materia;

Prescrizioni particolari.

- nel caso in cui un impianto esistente è ricompreso all'interno di un Ambito di nuova edificazione, in sede di PUA devono essere espletate le procedure indicate nella normativa di cui al paragrafo precedente
- nell'ambito del procedimento per la realizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile, dovrà essere presentata una relazione di inserimento paesaggistico-ambientale, che dimostri la minimizzazione e mitigazione degli impatti determinati dall'intervento
- eventuali recinzioni di protezione dell'impianto, dovranno essere previste in rete metallica e mascherate da una "barriera verde" posta all'esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando le essenze previste nel Regolamento del Verde.

Art. 40 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli "Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia". Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 24.1 del PSC. L'attuazione degli Ambiti di riqualificazione avviene mediante inserimento in POC, dove saranno precisate e definite le capacità edificatorie di ogni Ambito. In attesa dell'inserimento in POC, si può intervenire con le seguenti modalità:

2. **Per gli Ambiti "A, C, D ed F"**

INTERVENTI
- MO, MS,

USI
- conferma di quelli esistente alla data di approvazione del RUE

3. **Per l'Ambito "B"**

INTERVENTI
- MO, MS, RE, AM: incrementi di SA solamente per accessori, tettoie, ecc. funzionali all'attività in essere

USI
- conferma di quelli esistente alla data di approvazione del RUE

4. **Per gli Ambiti "E"**

INTERVENTI
- MO, MS, RE

USI
- conferma di quelli esistente alla data di approvazione del RUE

5. Per tali Ambiti, preliminarmente all'inserimento in POC, dovranno essere eseguiti indagini di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006 Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante,.

6. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d'uso senza aumento di superficie utile con o senza opere verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d'uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli "Ambiti per nuovi insediamenti" sia per *funzioni prevalentemente residenziali*, sia per *funzioni produttive*.
Detti Ambiti vengono graficizzati con la stessa simbologia che tali Ambiti hanno nel PSC e con lo stesso numero identificativo. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 24.2 del PSC "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani"; all'Art. 25.3 per gli "Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento".
L'attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante inserimento in POC, dove saranno precisate e definite le relative capacità edificatorie.

2. Fino all'approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le norme degli Ambiti rurali che sottendono tali nuove previsioni (Artt. 32 e 33 precedenti).

3. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d'uso senza aumento di superficie utile con o senza opere (CD), verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d'uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

Art. 42 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.)

paragrafo 1): Definizione

Vedi Allegato 1, Delibera A.L. 156/2008 "*Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"* come modificata ed integrata con Delibera G.R. 1390/2009, Delibera A.L. 255/2009, Delibera G.R. 1362/2010, Delibera G.R. 1366/2011 , Delibera G.R, 832/2013, D.G.R. 967/2015 e D.G.R. 1275/2015.

paragrafo 2): Criteri localizzativi

1. La localizzazione di impianti FER è consentita, nei sistemi e negli ambiti definiti dal PSC e dal RUE, per ciascuna tipologia e potenzialità dì impianto, secondo quanto previsto dai criteri per l'individuazione delle aree non idonee, o idonee con limitazioni, riportate nelle linee guida ministeriali "*Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi"*, nonché dagli ulteriori atti regionali[26] e/o provinciali emanati per l'individuazione delle aree non idonee o idonee con limitazioni, per l'insediamento degli impianti medesimi ed in particolare:
2. per gli impianti fotovoltaici: Delibera A.L. 28/2010 recante *"Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica"* (BUR n. 170 del 10/12/2010);
3. per gli impianti di produzine energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica: Delibera A.L. 51/2011 *"Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica" (*BUR 123 del 5/8/2011.

paragrafo 3): Titoli abilitativi

Vedasi in particolare: D.Lgs. 387/2003 "*Attuazione delle direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità*", D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., L. 244/2007, D.Lgs 115/2008, L.R. 9/1999 e s.m.i. *"Disciplina delle procedura di valutazione di impatto ambientale"*, L. 99/2009 "*Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia"*, e Decreto interministeriale D.M. 10/09/2010 *"Linee guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs 29/12/2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi"* (G.U. n. 219 del 18/9/2010), D.Lgs. 28/2011 *"Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recantew modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".*

paragrafo 4): Parametri

1. Relativamente alle distanze da osservare per l'installazione degli impianti FER, si *assimilano* tali impianti ai "manufatti edilizi o tecnoclogici", applicando in materia di distanze il rispetto del Codice Civile e del Nuovo codice della strada e relativo Regolamento.

ALLEGATO 1

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI

A - Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico
A1 - Ville e palazzi
A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale
B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)
B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale
C1 - Fienili, stalle-fienili
C2 - Caselle
C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati
C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico
F1 - Torri
F2 – Edifici singolari di interesse architettonico

R - Edifici in stato di rudere

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

ALLEGATO 2

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI
NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

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

TIPO: VILLE E PALAZZI DI TIPOLOGIA A1

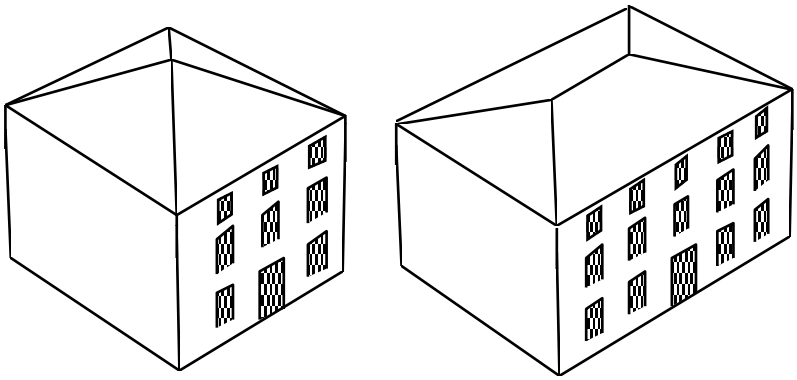
CARATTERISTICHE : Proprio in relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati di tipo singolare e/o monumentale.

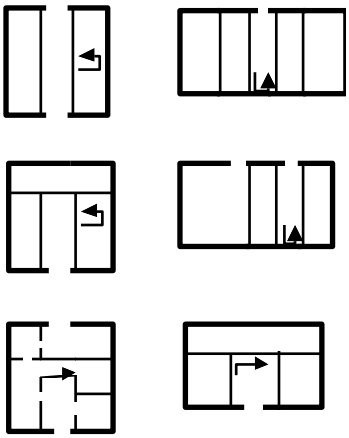
INTERVENTO: Nel progetto di rifunzionalizzazione di questa tipologia per tutte le funzioni ammesse, occorre rispettare le modalità di intervento del Restauro scientifico (RS) e del Risanamento conservativo (RC-A) in relazione al grado di vincolo previsto nel RUE; la localizzazione della SA deve essere prevista all'esterno del volume esistente.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (di cui all'Art. 20) gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004.

Per questi edifici non si applica la disposizione, in caso di recupero residenziale, che richiede una minima superficie per unità abitativa. Il numero di unità abitative ricavabili sono direttamente conseguenti al tipo di intervento e di progetto autorizzato, nel rispetto della tipologia di impianto originaria.

TIPO: CASA PADRONALE TIPOLOGIA A2





schemi tipologici

CARATTERISTICHE: spesso a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato, contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzinaggio. Il portico in questa tipologia non è mai presente.

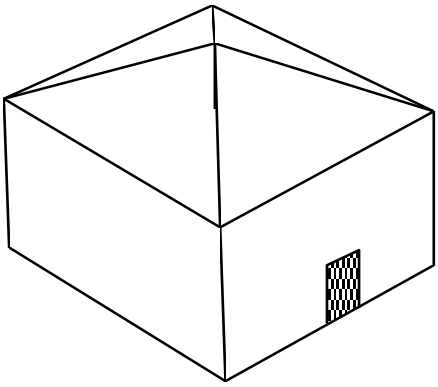
Previsione:

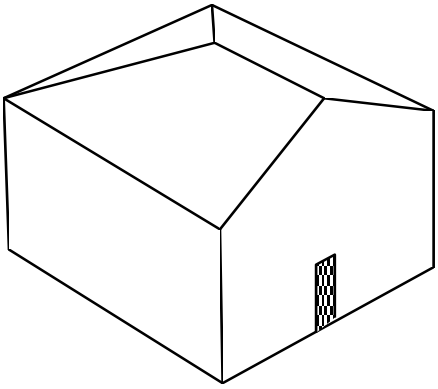
In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincoli di superficie; sono ammesse 3 unità abitative purchè aventi una SU minima di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq, è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

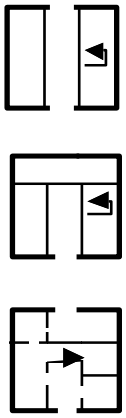
LETTURA DEI MODULI

POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO: totale

TIPO: CASA ISOLATA TIPOLOGIA B1, B2







schemi tipologici

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali e di magazzinaggio e cantina. Il portico in questa tipologia non è presente.

Previsione:

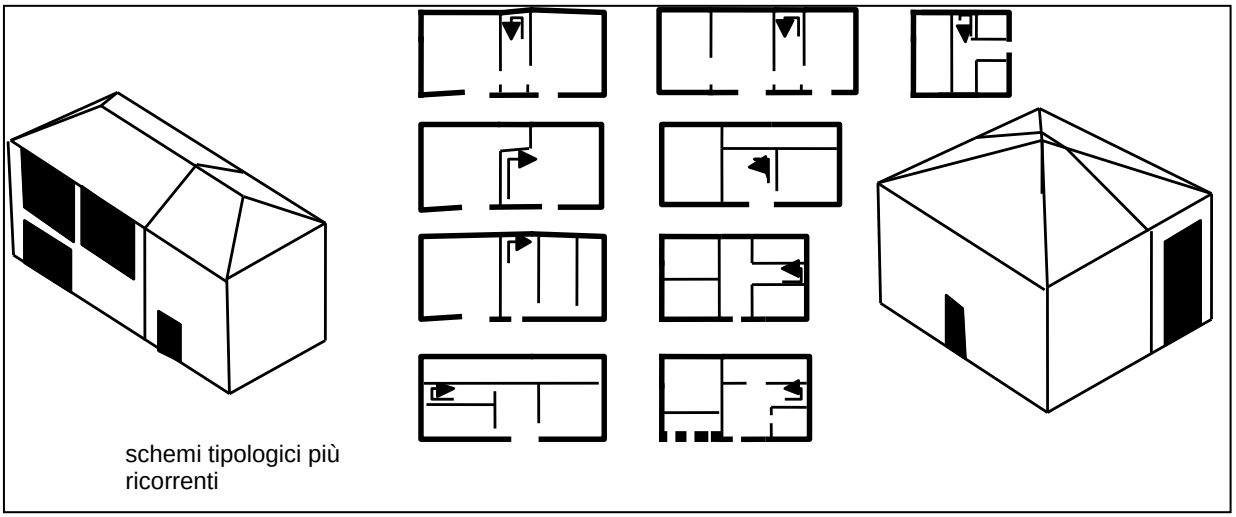
In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincoli di superficie; sono ammesse 3 unità abitative purchè aventi una SU minima di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

LETTURA DEI MODULI

POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

totale

TIPO: CASA STALLA TIPOLOGIA B1, B2 senza portico

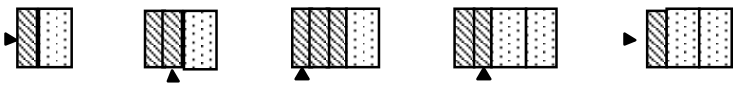


CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é presente anche a pianta molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzinaggio; il portico in questa tipologia non è presente.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

LETTURA DEI MODULI



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

legenda dello stato di fatto

modulo fienile

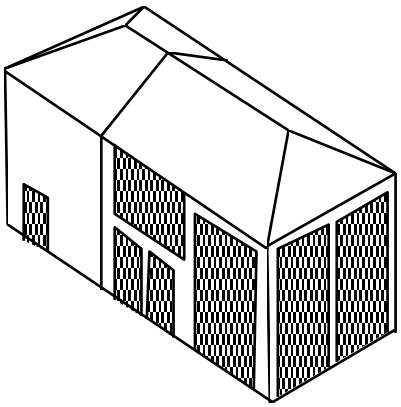
modulo residenzia/accessori

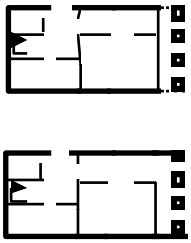
legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare uso verso la residenza

perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: CASA STALLA CON PORTICO TIPOLOGIA B1, B2





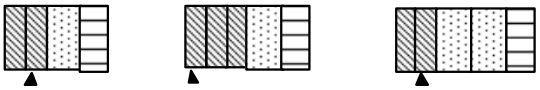
schemi tipologici

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti; contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.
Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

LETTURA DEI MODULI



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

legenda dello stato di fatto

modulo fienile

modulo portico

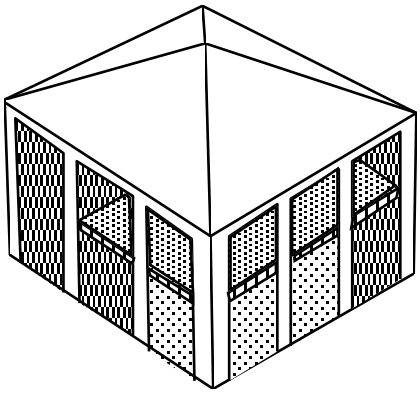
modulo residenzia/accessori

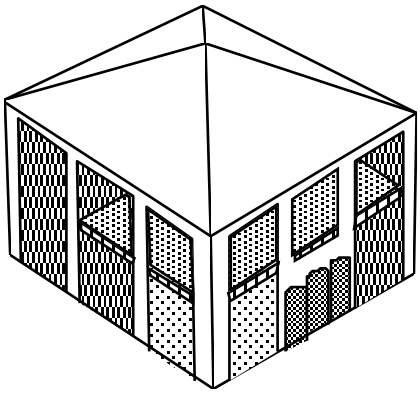
legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare uso verso la residenza

perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1,C3





schemi tipologici

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, con tetto a quattro falde e raramente a due, contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa, magazzino oltre ad ampie superfici porticate.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

LETTURA DEI MODULI

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

Il lato da lasciare porticato va definito in sede di progetto di recupero e deve riguardare almeno uno dei tre lati

legenda dello stato di fatto

modulo fienile

modulo portico

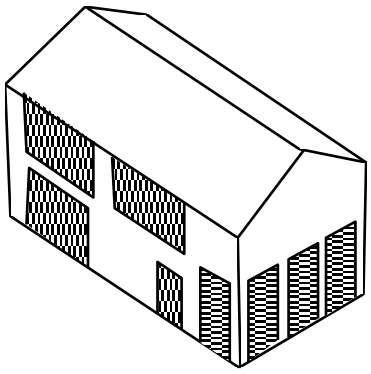
legenda delle trasformazioni

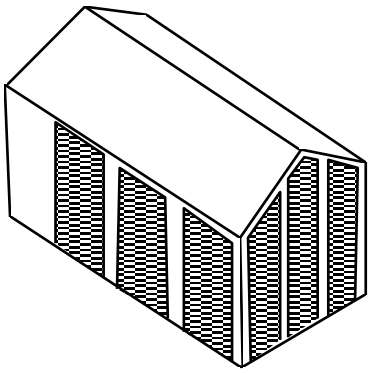
modulo che può mutare uso verso la residenza

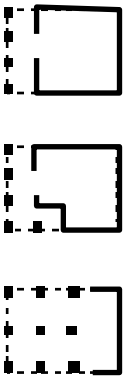
modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza

perimetro dei moduli recuperabili a residenza

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







schemi tipologici

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, di ricovero animali; ha la copertura a due o quattro falde ed il portico è quasi sempre presente.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

LETTURA DEI MODULI

POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

oppure, in alternativa

piano superiore

piano terreno

legenda dello stato di fatto

modulo fienile

modulo portico

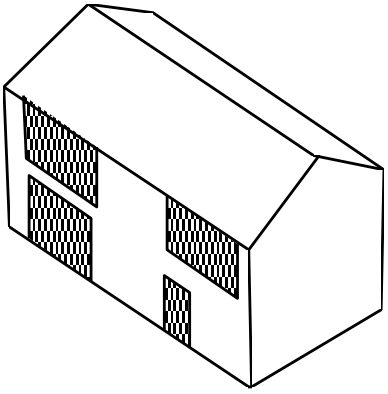
legenda delle trasformazioni

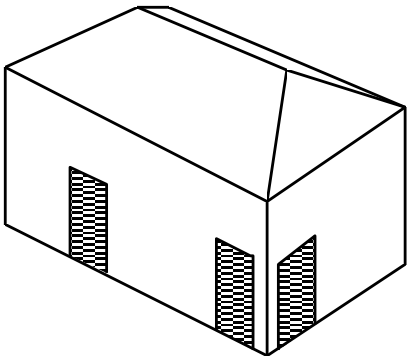
modulo che può mutare uso verso la residenza

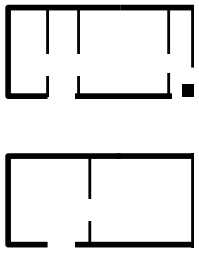
modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza

perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE TIPOLOGIA C1 e C3







schemi tipologici

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, questa tipologia non presenta generalmente un lato porticato; contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e talvolta di ricovero animali, ha la copertura a due o a quattro falde.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

LETTURA DEI MODULI

POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

oppure, in alternativa

piano superiore

piano terreno

legenda dello stato di fatto

modulo fienile

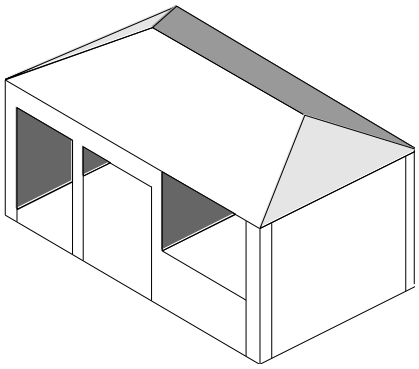
legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare uso verso la residenza

perimetro dei moduli recuperabili a residenza

modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza

TIPO : CASELLA - FIENILE TIPOLOGIA C2



CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzinaggio. Considerata in genere la modesta dimensione di questa tipologia, il lato porticato può essere tamponato.

Previsione

1 unità abitativa senza considerare la dimensione minima di 120 mq di SU.
Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la realizzazione obbligatoria di una autorimessa.

TIPO: EDIFICI RURALI PRODUTTIVI E EDIFICI SINGOLARI DI INTERESSE ARCHITETTONICO: E

CARATTERISTICHE : In relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati edifici produttivi "singolari", ovvero non riconoscibili in una tipologia ripetitiva.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto se presente; nel caso in cui sia avvenuto un precedente tamponamento (comunque legittimato) il tamponamento più essere conservato. Se i lati porticati sono due o più di due, almeno uno va lasciato aperto.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative
In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative; sono ammesse 3 unità abitative purchè aventi una SU minima di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti o nei monoblocchi tecnologici.

TIPO: TIPOLOGIE SINGOLARI : D, F1, F2,

CARATTERISTICHE : Questi edifici rappresentano tipologie specialistiche come Torri, Edifici di tipologia singolare, ovvero unica e non ripetitiva, edifici religiosi, edicole votive ecc.

INTERVENTO: nel progetto di recupero di questa tipologia si deve tener conto degli elementi architettonici presenti o da ripristinare; le funzioni ammesse sono quelle definite a Paragrafo terzo del precedente Art. 21, senza considerare la dimensione minima di 120 mq di SU per alloggio né un numero di alloggi massimo.

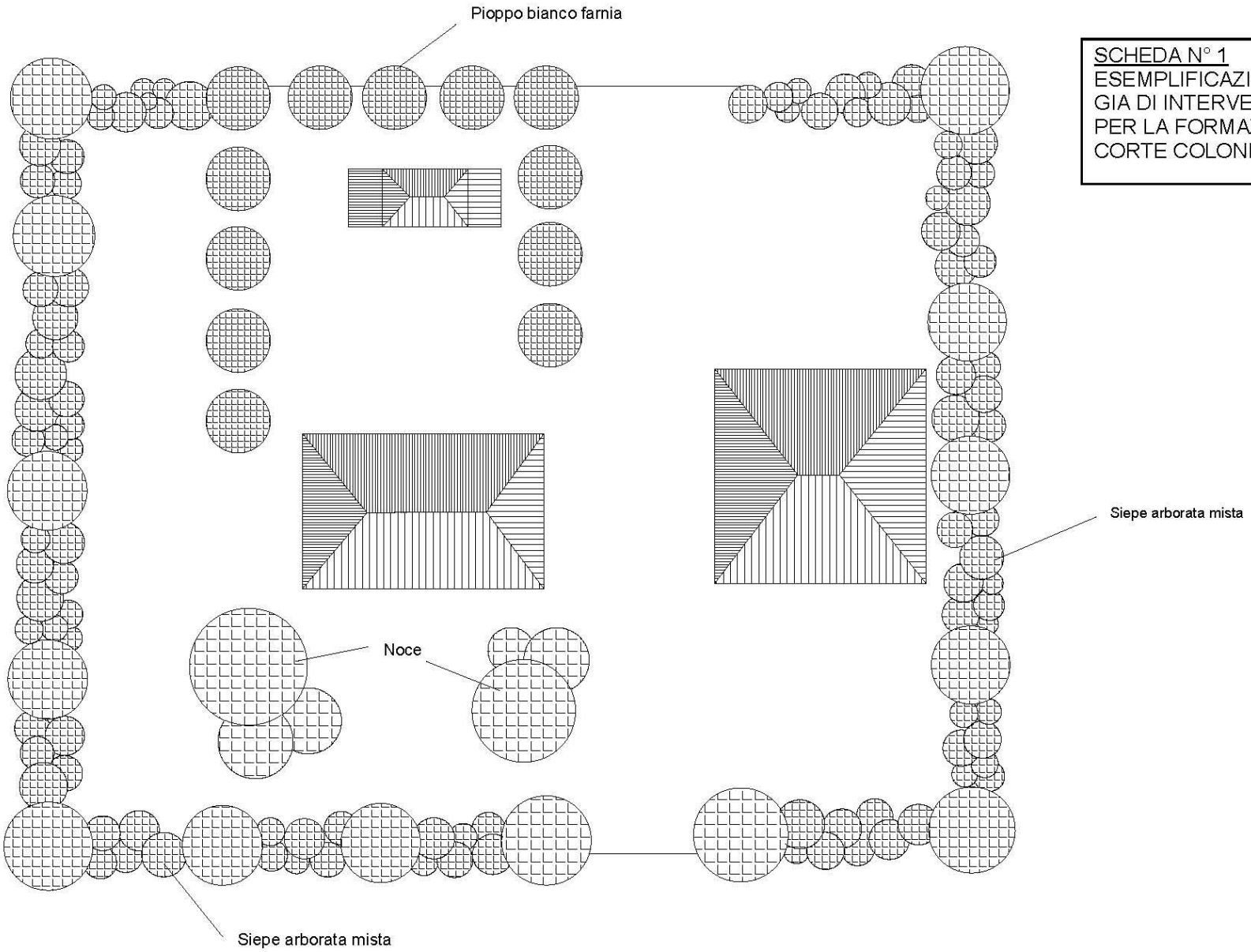
ALLEGATO 3

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Le schede di seguito allegate servono ad illustrare in quale modo si può operare, a livello prevalentemente privato, per la salvaguardia ed il potenziamento dei valori ambientali del territorio comunale; tali schemi hanno quindi funzione solamente di orientamento.

Tali esempi potranno poi essere utilizzati per gli accordi pubblico/privato, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, laddove il cambio d'uso o il recupero da parte di soggetti non aventi titolo di una corte abbandonata è subordinato ad un contributo aggiuntivo di verde da parte del privato.

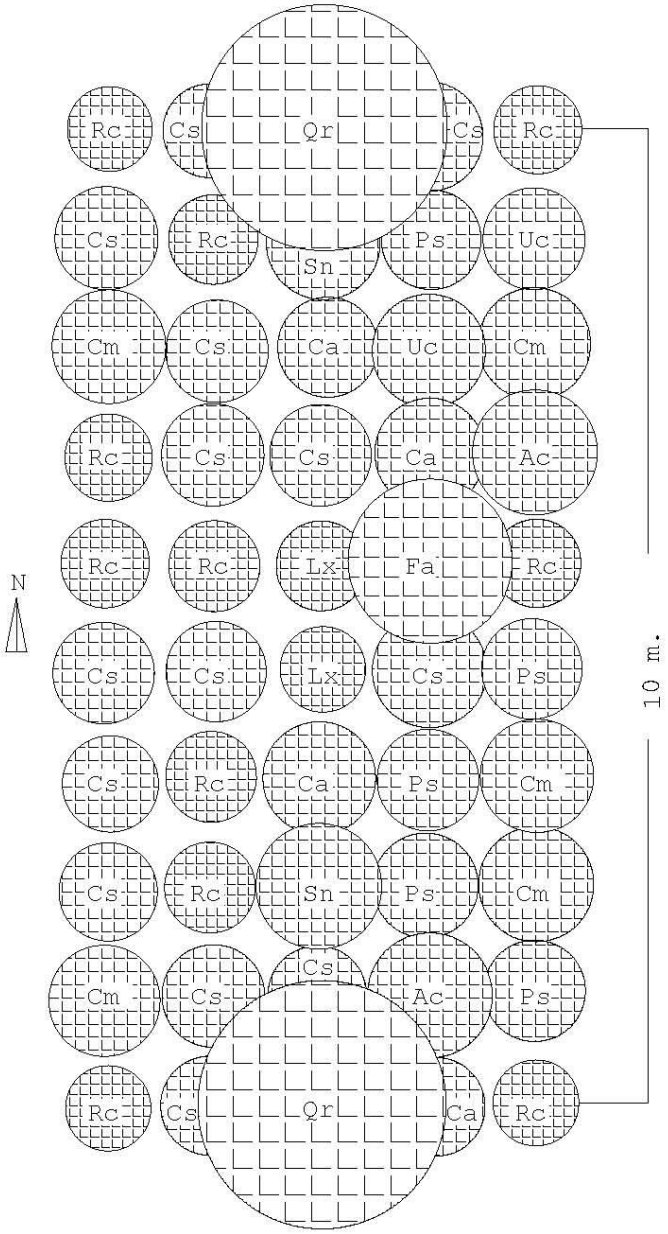
Tali esempi infine sono da considerarsi complementari con "il regolamento comunale del verde".

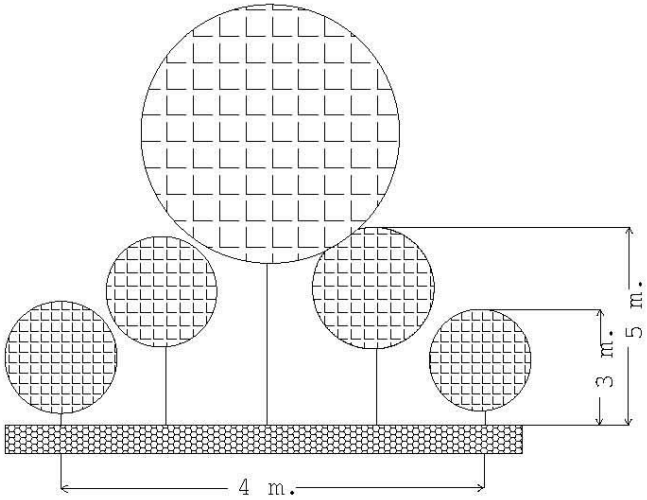


SCHEDA N° 1
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA CORTE COLONICA

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

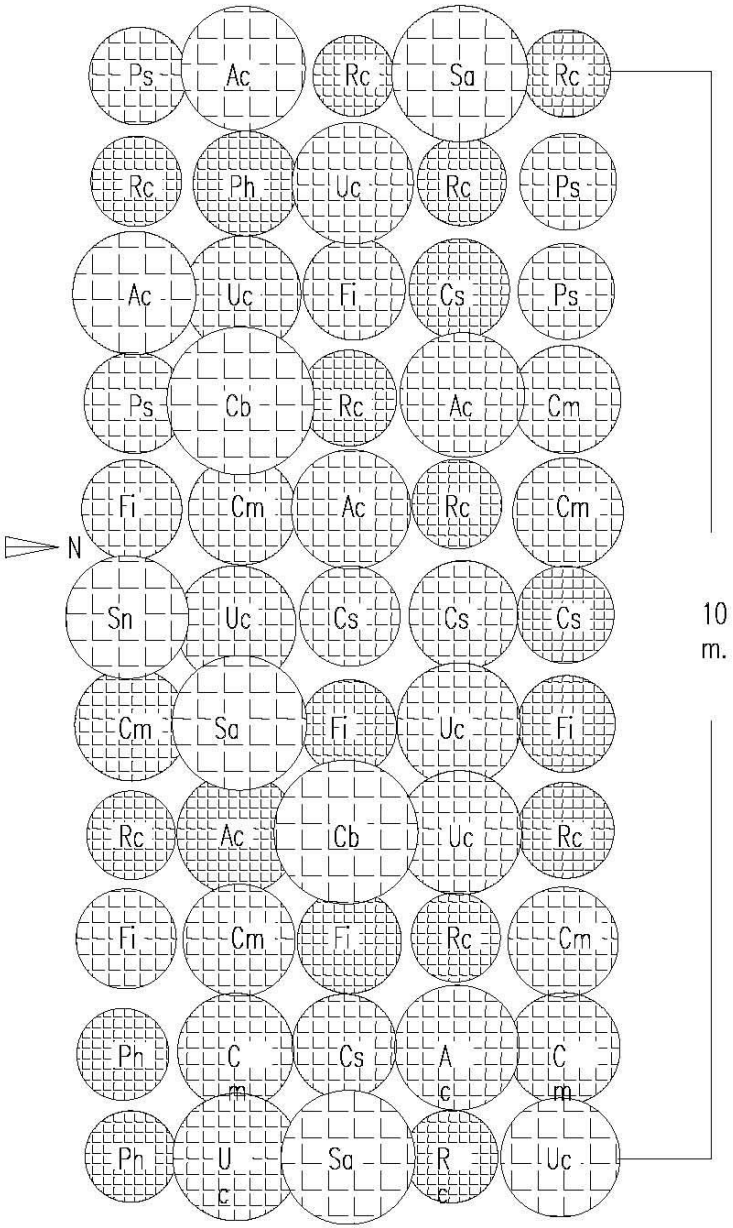
SCHEDA N° 2
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE NORD-SUD



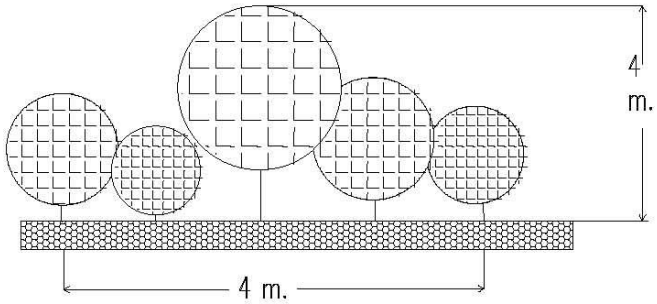


Alberi:	Fa	Fraxinus angustifolia	Frassino minore
	Qr	Quercus robur	Farnia
Arbusti:	Ac	Acer campestre	Acero campestre
	Cs	Cornus sanguinea	Sanguinello
	Ca	Corylus avellana	Nocciolo
	Cm	Crataegus monogyna	Biancospino
	Lx	Lonicera caprifolium	Caprifoglio
	Ps	Prunus spinosa	Prugnolo
	Rc	Rosa canina	Rosa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

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore



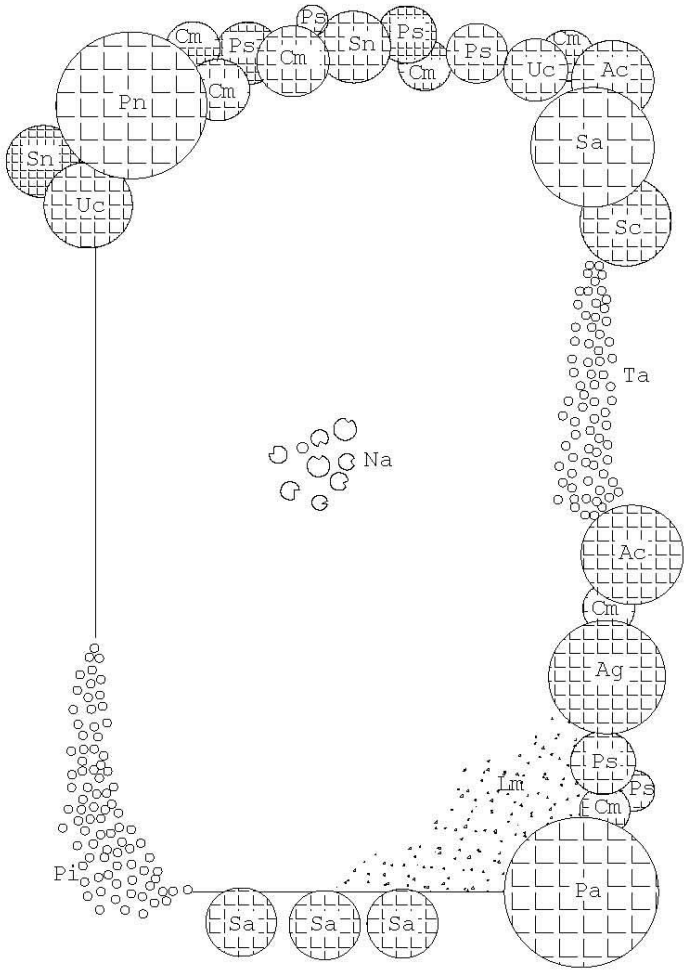
SCHEDA N° 3
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST

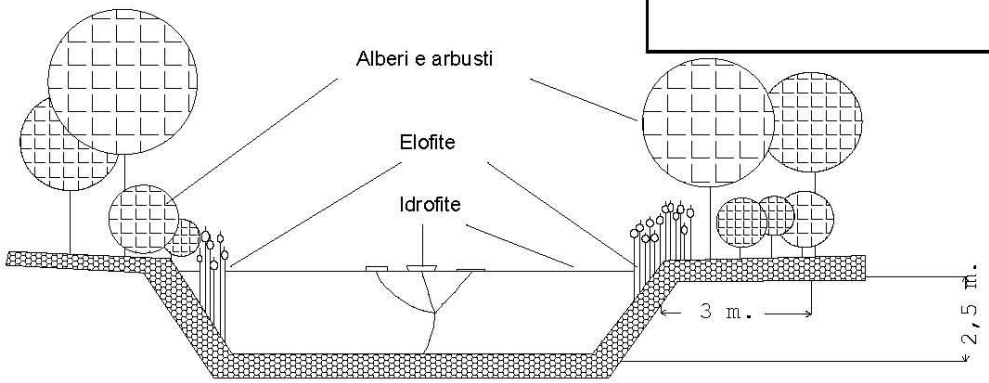


Arbusti alti:	Ac	Acer campestre	Acero campestre
	Cb	Carpinus beutulus	Carpino bianco
	Sa	Salix alba	Salice bianco
	Sn	Sambucus nigra	Sambuco
	Uc	Ulmus campestris	Olmo campestre
Arbusti bassi:	Cm	Crataegus monogyna	Biancospino
	Cs	Cornus sanguinea	Sanguinello
	Fi	Frangula alnus	Frangola
	Ph	Paliurus spina-christi	Marruca
	Ps	Prunus spinosa	Prugnolo
	Rc	Rosa canina	Rosa selvatica

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

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

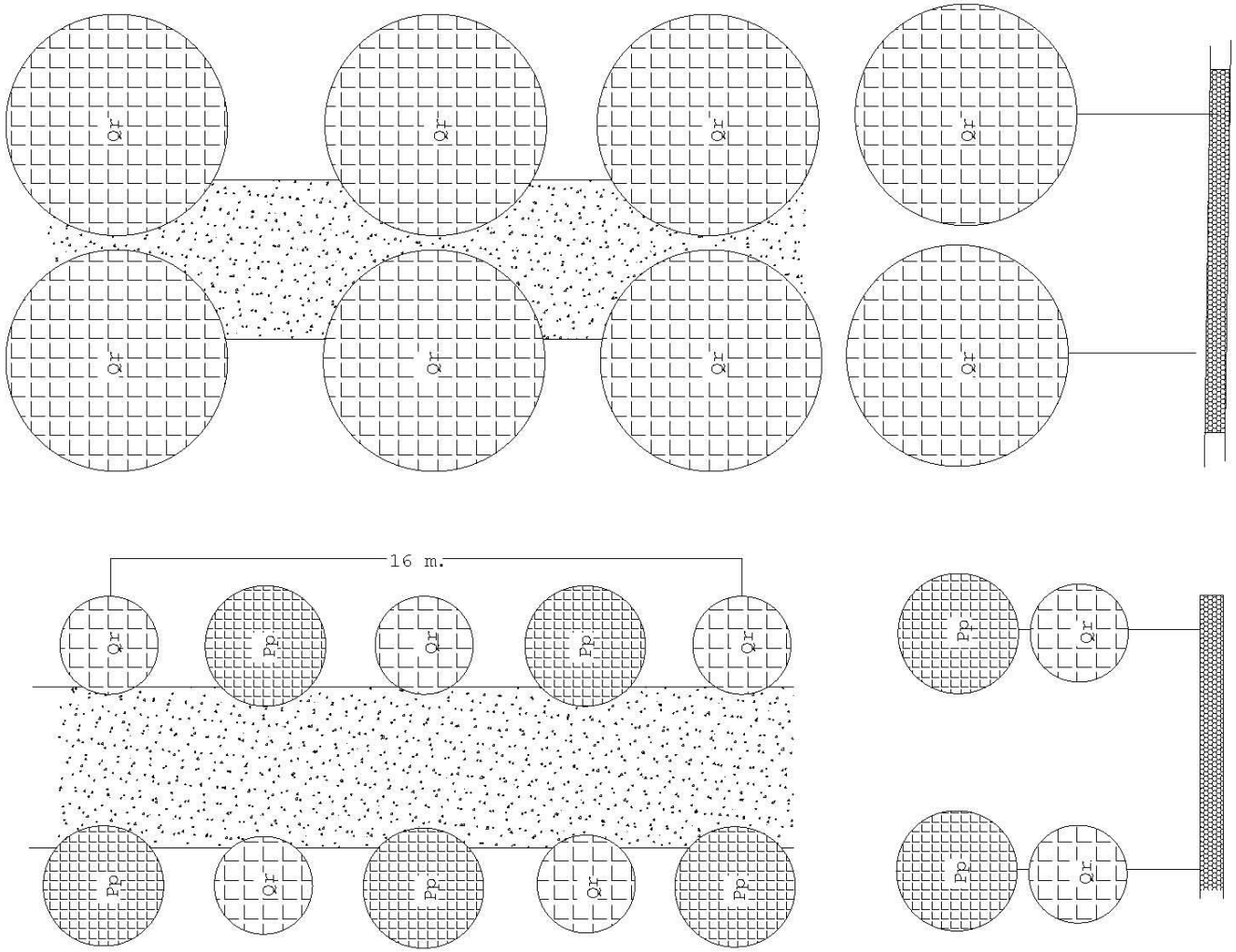




Pleustofite:	Lm	Lemna spp.	Lentiochia d'acqua
Rizofite:	Na	Nymphaea alba	Ninfea bianca
Elofite:	Pi	Phragmites australis	Cannuccia d'acqua
	Ta	Typha angustifolia	Stianca
Arbusti:	Ac	Acer campestre	Acero campestre
	Cm	Crataegus monogyna	Biancospino
	Ps	Prunus spinosa	Prugnolo
	Sc	Salix cinerea	Salicone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

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

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



Situazione al 15° anno

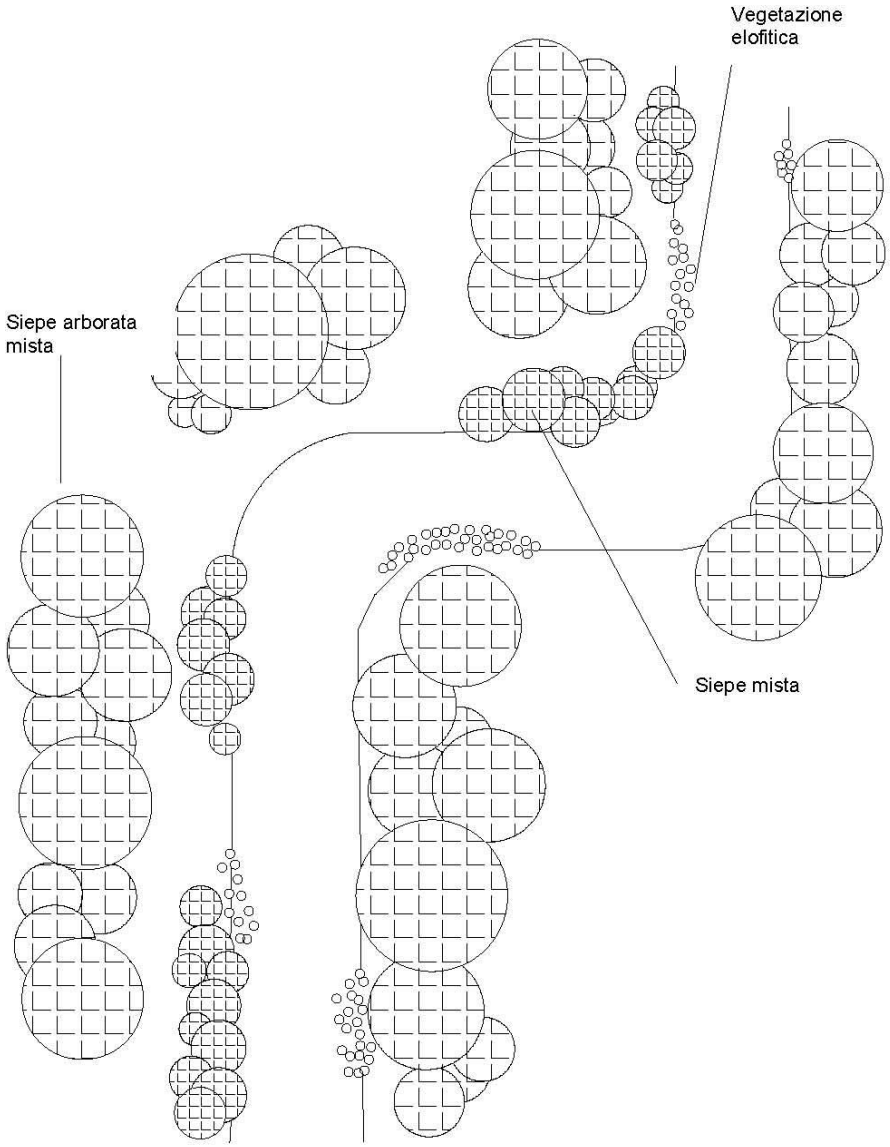
Situazione successiva all'intervento

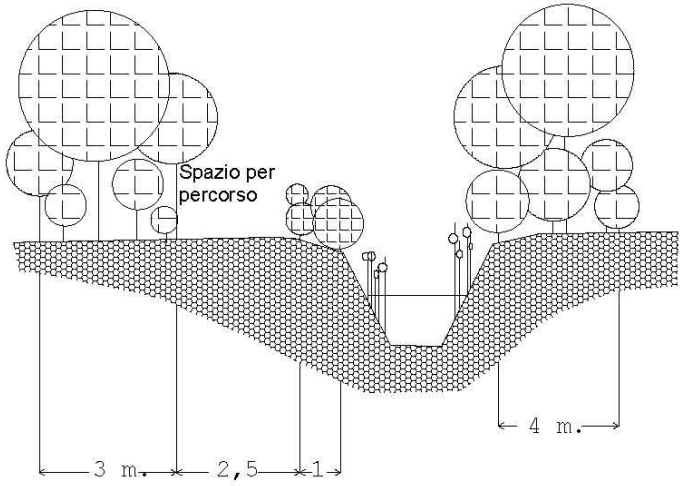
Alberi: Qr Quercus robur
Pp Populus spp.

Farnia
Pioppo ibrido

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

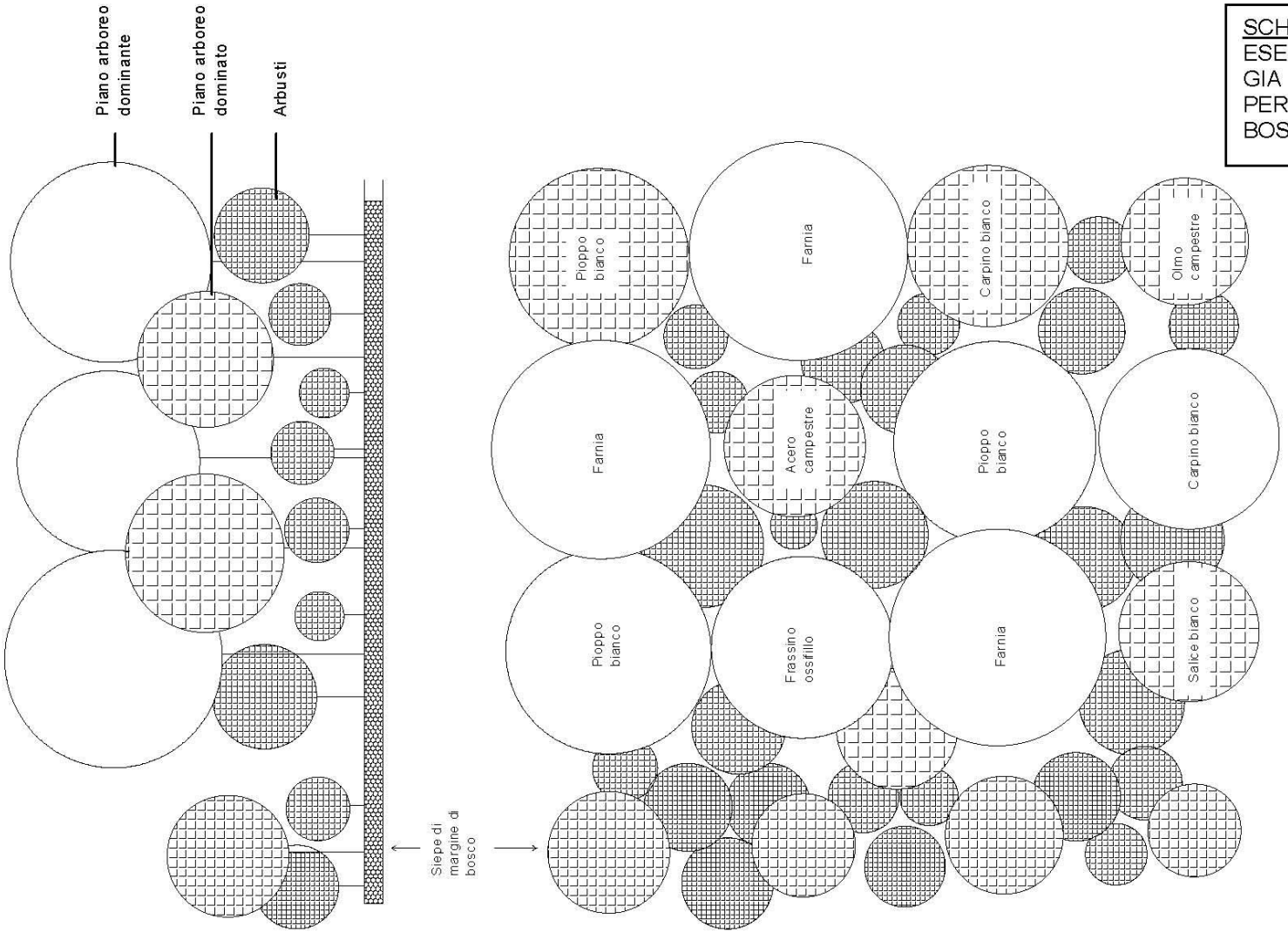
SCHEDA N° 6
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER L'ARREDO DI COLLEGAMENTI LUNGO LE SPONDE DI FOSSI E CANALI





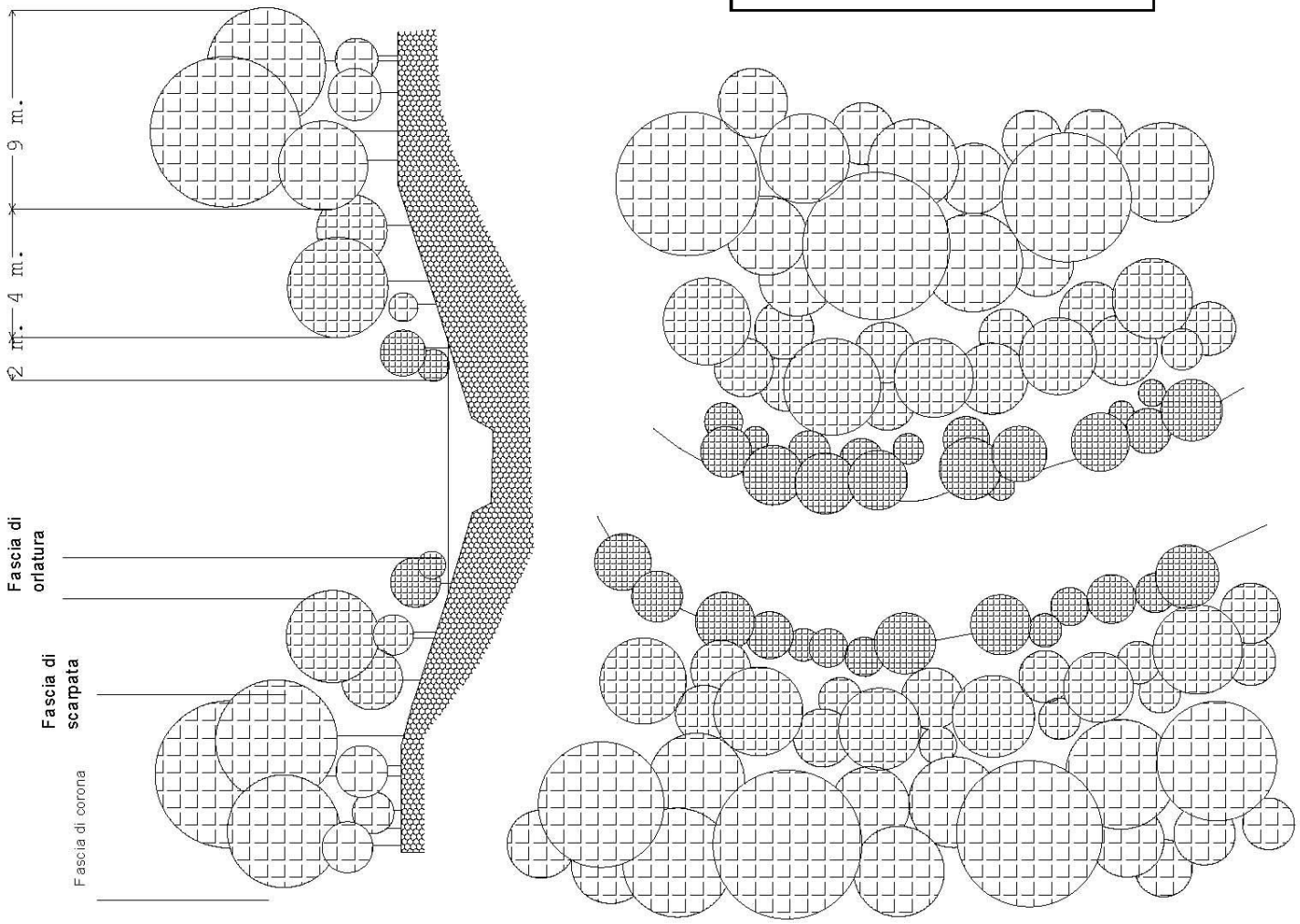
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

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



Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

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



Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

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

- alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre 20 m. ..... m. 10

(es.: farnia, platano, pioppo, frassini, tigli);

- alberi che a pieno sviluppo misureranno da 10 a 20 m. .....m. 6

(acero campestre, carpino bianco ecc)

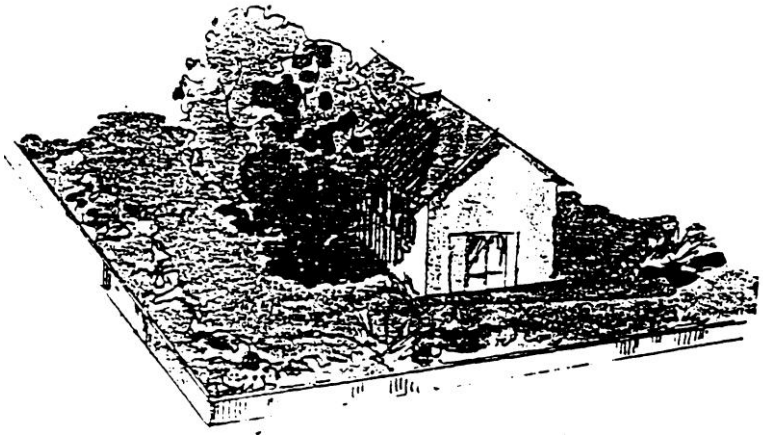
- alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 m. .....m. 4

(Cercis, Prunus)

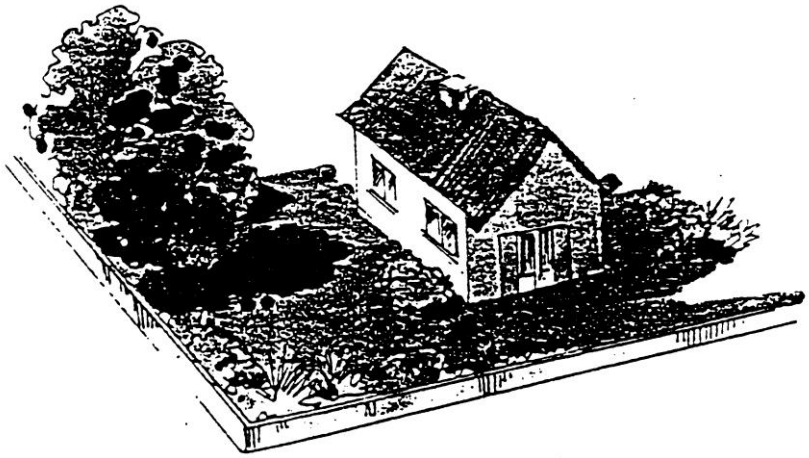
- alberi con forma della chioma piramidale o colonnare .....m. 4

(carpino piramidale, farnia piramidale)

Si consiglia di porre particolare attenzione alle specie che per il loro apparato radicale danneggiano camminamenti, marciapiedi e manufatti tecnologici
(pioppi, platani, salici) cercando in questo caso di osservare una distanza dagli edifici pari all'altezza potenzialmente raggiungibile dall'albero.



non corretto



corretto

Adeguata ripartizione degli spazi

Una disposizione casuale degli alberi determina un ombreggiamento generalizzato che interferisce con lo sviluppo dei fiori e del prato.
Nella zona centrale di fronte alla casa occorre lasciare uno spazio aperto soleggiato, creando una zona gradevole dove soggiornare.
Gli alberi e gli arbusti posti nella zona perimetrale del giardino possono creare una massa continua che isola le abitazioni dalle viste esterne, filtra in parte i rumori e protegge dai venti e dall'inquinamento.
In una zona appartata possono essere previsti i servizi di utilità (stenditoi baracche ecc.)

non corretto

corretto

Utilizzo di piante idonee

Ogni pianta ha precise esigenze climatiche pedologiche che devono essere rispettate al fine di ottenere un adeguato sviluppo vegetativo.
E' assolutamente sconsigliato l'impiego di conifere che oltre a non adattarsi alle condizioni climatiche della pianura, contrastano in maniera netta con il nostro paesaggio.
Il Regolamento comunale del verde suddivide i nuovi impianti a verde in diverse tipologie:

- interventi di rinaturalizzazione e zone agricole: massima necessità di conservare il paesaggio tipico, sono utilizzabili solo piante autoctone, qualche maggiore libertà è consentita nelle aree cortilive;
- verde privato urbano: essendo l'ambiente ormai artificiale, con condizioni lontane da quelle originarie, gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale (conifere ammesse fino ad un massimo del 10%);
- impianti vietati: piante infestanti che tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.
  Esempio: Robinia pseudoacacia, Alianthus altissima, Acer negundo, Amorpha frutticosa.

non corretto

corretto

Le siepi e gli arbusti

Le siepi svolgono funzioni diverse a seconda della zona dove sono inserite:

- nei centri urbani:

1. azione di schermo visivo;
2. separazione della proprietà;
3. protezione dai rumori, dall'inquinamento, dal vento;

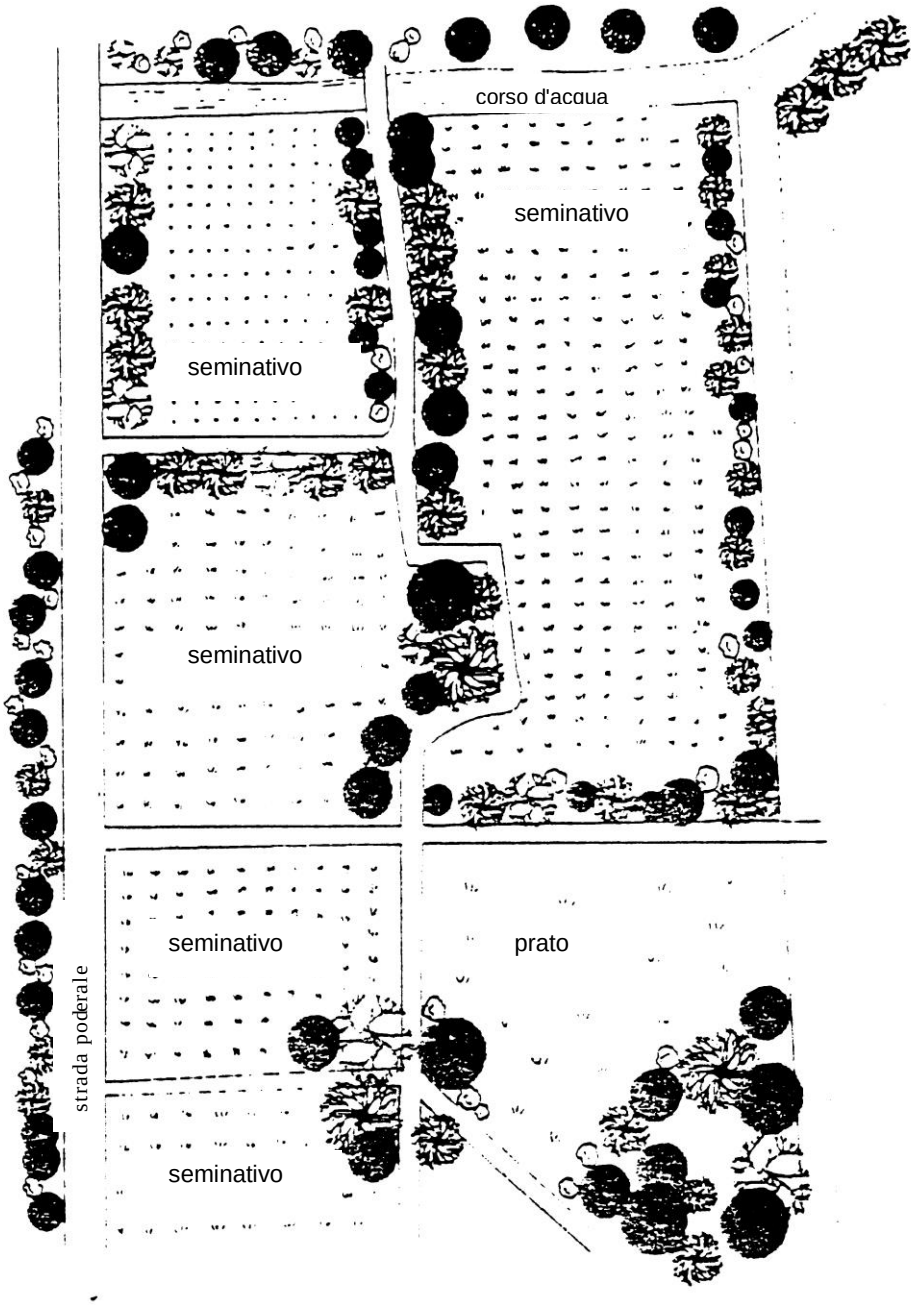
- nelle zone rurali

1. effetto paesaggistico;
2. azione frangivento;
3. importanza faunistica;
4. diffusione di insetti utili:
   - predatori e parassitoidi degli insetti dannosi alle colture agrarie
   - pronubi impollinatori.

Esempi di siepi per zone urbane

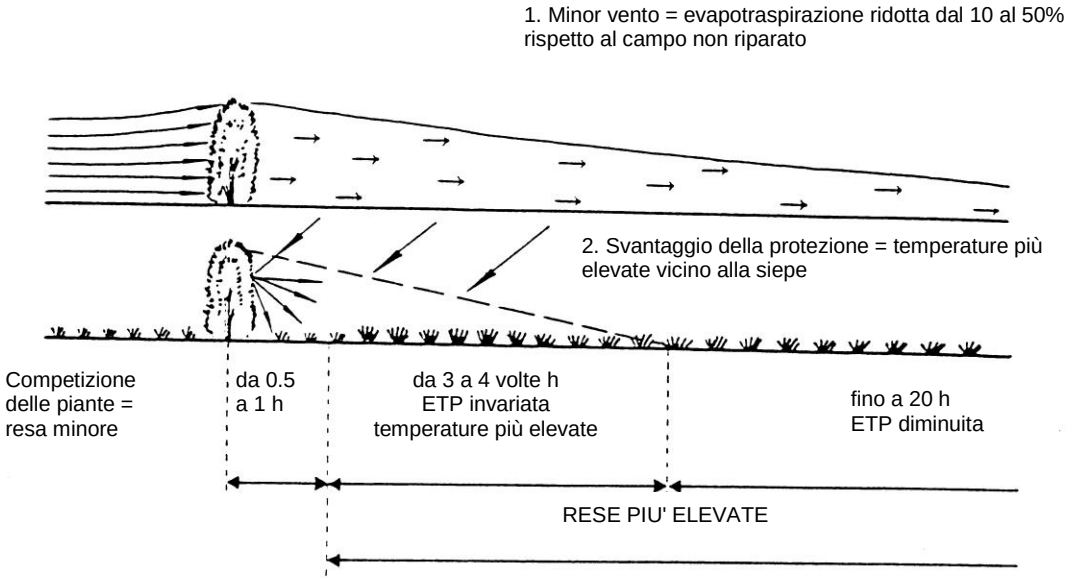
Specie:
Crateagus monogyna
Lavandula

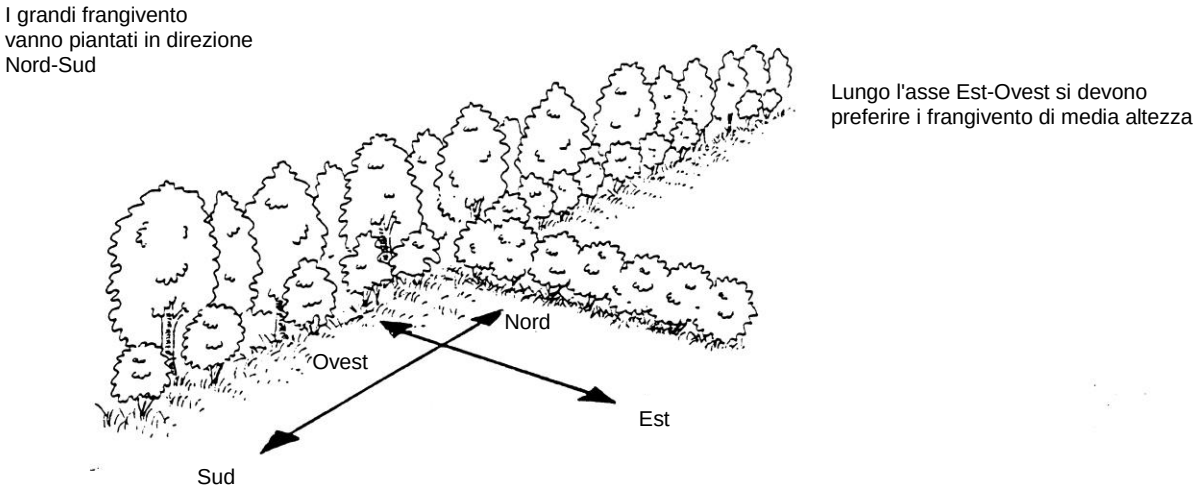
Specie:
Berberis thumbergii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum japonica
Pyracantha
Viburnum opulus



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

Anche nelle zone coltivate di pianura sarebbe importante, ai fini di un aumento delle presenze faunistiche e non solo di vertebrati, mantenere ed incrementare le unità di collegamento dei residui lembi di vegetazione naturale, magari approfittando di elementi preesistenti del paesaggio, come rogge, fossi e strade, lungo le quali è più facile sviluppare strisce di vegetazione naturale che possano anche separare appezzamenti coltivati superiori a 3-4 ettari. Nei punti di "incrocio" di due o più appezzamenti sarebbe importante creare "isole" boscate (arboreo-arbustive), possibilmente collegate tra loro.





Influenza di una siepe frangivento sull'evapotraspirazione (in alto).
La localizzazione e l'impianto di siepi e filari, per meglio assolvere questa funzione protettiva ed evitare ombreggiamenti indesiderati, dovrà possibilmente tener conto anche dell'orientamento rispetto al sole e della direzione dei venti dominanti (in basso). Adattato da Agostini N. (1995).

ALLEGATO PRO – TEMPORE n. 4

Le definizioni di SC, SU ed SNR contenute nel presente Allegato Pro -Tempore, costituiscono riferimento esclusivamente nei casi richiamati nelle presenti norme del RUE.

3) SU = Superficie utile

La Superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'U.I., salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.

La SU di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle SU delle sue U.I.

4) SAC = Superficie accessoria

La Superficie accessoria (SAC) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dall'unità edilizia :

a) balconi, logge e spazi aperti coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticale;

b) spazi di servizio dell'unità edilizia di uso comune a più unità immobiliari : ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;

c) spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atrii e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;

d) spazi tecnici praticabili: ad esempio centrali termiche, vani motore degli ascensori e simili;

e) pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari e cioè esclusivamente: cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali (queste ultime per la eventuale quota eccedente la quantità di cui al comma 2 del seguente punto 5);

f) i locali destinati a mensa aziendale negli uffici per usi produttivi in ragione di mq 3 per ogni addetto, a condizione che gli addetti dell'azienda di riferimento superino le 15 unità;

g) Gli spazi chiusi di pertinenza delle singole unità immobiliari, di cui alla precedente lettera e), si considerano SAC solamente alle seguenti condizioni :
- si trovino in piani interrati;
- oppure, se posti in piani non interrati, la loro superficie complessiva non ecceda il 50% della SU dell'unità edilizia.

Nel caso di eccedenza la parte eccedente è considerata SU essa stessa, salvo che nella verifica della SC esistente, che dovrà considerare l'intera SAC come tale.

5) Specificazioni sulla misurazione della SU e della SAC

Sia la SU che la SAC si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, tramezzi, sguingi, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili) e al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore).

Non costituiscono né SU, né SAC le superfici dei seguenti elementi :

- i porticati con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (comprensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- tutti gli spazi scoperti : ad esempio le terrazze di copertura parziale o totale di edifici, anche se praticabili;
- tutti gli spazi non fruibili;
- le cabine elettriche secondarie MT/BT;
- le autorimesse private pertinenziali e relativi corselli coperti, fino alla misura massima di mq. 18 di superficie netta per ciascuna unità immobiliare.

Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono SAC in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale; per le scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono SU.

Le autorimesse non sono da considerare pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza nella media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiuse o SAC se aperte e coperte.

Si considerano "cantine"(e quindi SAC) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti nel primo piano fuori terra. Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine (5).

I vani sottotetto (o soffitte) :

a) sono considerati parte integrante della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ed abbiano una superficie illuminante pari o superiore a un cinquantesimo della superficie di pavimento;

b) sono considerati pertinenze della U.I. qualora siano di uso esclusivo di una U.I. ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata alla lettera precedente;

c) sono considerati spazi comuni della U.E. qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più U.I..

Le parti fruibili dei sottotetti costituiscono pertanto SU nel caso a), costituiscono SAC nei casi b) e c).

Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m.5,00 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

6) SC = Superficie complessiva

La Superficie Complessiva (SC) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula :
SC = SU + 0,6 SAC
nella quale SU = Superficie utile di cui al precedente punto 3) e SAC = Superficie accessoria di cui al precedente punto 4).

La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.

Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

APPENDICE

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
Vedasi allegato alla L.R. 15/2013
SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
Vedasi atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010 e s.m.i.
SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
Vedasi Deliberazione della Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5,* L.R. 15/2013*) aggiornata con D.G.R. n.. 922/2017*

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

5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Vedasi allegato alla L.R. 15/2013

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI	
Ulteriori specificazioni relative agli interventi edilizi	
OGGETTO	**DEFINIZIONE**
Interventi di manutenzione ordinaria (MO)	In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento: - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni; - riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie; - riparazione e sostituzione di pavimenti interni;
Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	- In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici, nonché la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di murature interne alle U.I. od alle parti comuni. - Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. - Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici.
Restauro scientifico (RS)	I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi. La collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, deve avvenire con particolare cautela, e la loro posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista"
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti: - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A); - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B); Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi: - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza; - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario; - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura; - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;

	- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;
	- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
	  - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
	  - la struttura e il manto di copertura;
	  - le partizioni orizzontali interne;
	  - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
	  - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
	  - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
	  - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
	  - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
	  - le pavimentazioni esterne;
	  - le recinzioni;
	- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi evidenziando, ove possibile, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
	- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)	Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.
	Il tipo di intervento prevede:
	a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
	  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
	  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
	b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
	  - murature portanti sia esterne che interne;
	  - solai e volte;
	  - scale;
	  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
	c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
	d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
	I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
	Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
	La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
	In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata

	composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)	Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Il tipo di intervento prevede: a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante: - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato, - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, perché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato, - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati; b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)	In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati*:* 1. <u>Ristrutturazione (RE)</u> Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici, mediante: - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico; - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi; - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. <u>2. **Ristrutturazione con vincolo parziale (REV)**</u>: tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE. Tale intervento esclude la demolizione e fedele ricostruzione, e prevede: - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate dall'abaco degli edifici allegato al presente RUE; - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia

	della copertura; - interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio; - la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso); - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari; - la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco degli edifici allegato al presente RUE.
Interventi di ristrutturazione urbanistica **(RU)**	Gli interventi riguardano in particolare le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica. Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.
Significativi movimenti di terra **(MM)**	In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna, l'area interessata dagli stessi sia superiore a mq 2000 e/o il volume di terra movimentato superiore a mc 500 e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.
Definizioni di altri interventi	
Ampliamento **(AM)**	Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientrano nell'ambito della "nuova costruzione", gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
Ricostruzione **(RI)**	Si definisce ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie complessiva.

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
Vedasi atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010 e s.m.i.
SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE	
OGGETTO	**SPECIFICA**
Modifiche, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o parti comuni	Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.
Superfici escluse dal computo di SU e di SA	Casette in legno da giardino ad uso accessorio, fino a 8 mq di superficie, altezza di colmo massima di ml 2,50 e fino a un massimo di una per ogni edificio o unità immobiliare dotata di aea pertinenziale ad uso esclusivo. Per le funzioni non residenziali: - silos utilizzati per esigenze produttive ed aziendali agricole; - strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee; - superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,50; sono computate le superfici di strutture a sbalzo per la parte eccedente la profondità di mt. 1,50; - le tettoie a sbalzo o su pilastri, anche con funzione di copertura dei parcheggi privati interni alle aziende, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate se la loro superficie coperta non supera il 25 % dell'indice edificatorio dell'Ambito di appartenenza; vanno comunque rispettate le distanze minime dai confini; - strutture stagionali a copertura di spazi collegati a pubblici esercizi, attività commerciali o di servizio (dehors).
Dotazioni minime di SA	Per la funzione abitativa: in tutti gli interventi di NC e di RE globale per ogni unità immobiliare, deve essere previsto un minimo di 20 mq di Sa destinata ad autorimesse e cantine; in tutti gli altri interventi su edifici esistenti va quanto meno mantenuta la dotazione di Sa esistente, qualora inferiore al minimo.
Rapporto fra SU e SA	Per la funzione abitativa, in tutti gli interventi, la Sa non può essere superiore al 70% della Su dell'assetto di progetto. La Sa in quantità eccedente il 70% di Su è da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.
Utilizzazione fondiaria (UF)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SU/SF. Ad essa è sempre aggiunta la quota di Superficie Accessoria (SA) secondo quanto specificato al punto precedente.
Utilizzazione territoriale (UT)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale SU/ST.
Superficie complessiva (SC)	La Superficie Complessiva descritta in precedenza, (SC = SU + 60% SA) costituisce unicamente il parametro riferito al calcolo del contributo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalle relative delibere regionali e comunali.
Accesso diretto ai sottotetti da una unità immobiliare	Si ha accesso diretto da una unità immobiliare, ai fini del computo della SU di sottotetti di cui al punto 18 della Delibera A.L. 279/2010, quando l'utilizzo del sottotetto medesimo può avvenire dall'interno della stessa unità immobiliare, qualunque sia il tipo di collegamento e comunque senza dover uscire all'esterno della stessa.
Specificazione sulla possibilità di deroga alle distanze minime previste dal RUE	1. Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco previsti dal presente RUE, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti: - edifici e impianti di interesse pubblico (cfr. Art. 4.5.6); - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, (comprese le scale di sicurezza) qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche; 2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte dal presente RUE: - nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse; - in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti), previo parere favorevole della Commissione per la qualità

	architettonica e il paesaggio e del S.U.E.; - in caso di accordi fra privati, debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE; 3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti: - manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio aventi fronti con altezza inferiore a mt. 2,50; - manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.; - strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.); - pergolati a terra e tendoni senza pareti; - costruzioni interamente interrate, coperte o a cielo aperto; 4. Le deroghe di cui ai punti precedenti debbono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e la compatibilità fra le diverse funzioni. 5. Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati. 6. Non si applica la distanza dalle strade per le opere di pertinenza delle infrastrutture viarie, finalizzate alla mitigazione acustica od ambientale (barriere acustiche o terrapieni).

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Vedasi Deliberazione della Delibera G.R. 993/2014 "*Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5,* L.R. 15/2013*) aggiornata con D.G.R. n. 922/2017*

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

4.1) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA URBANISTICA *Le definizioni di seguito riportate sono derivate prevalentemente dall'art. 1.5 delle norme del PTCP*	
TERMINE	**DEFINIZIONE**
Area produttiva ecologicamente attrezzata *Vedi art. A-14 L.R. 20/2000*	Aree produttive caratterizzate dall'adozione di particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni ambientali relativamente ai seguenti settori: a) salubrità e igiene dei luoghi di lavoro; b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno; c) smaltimento e recupero dei rifiuti; d) trattamento delle acque reflue; e) contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace; f) prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti; g) adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
Azienda agricola	*E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.* I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto: a) L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni; b) L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio. I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.
Capacità insediativa produttiva *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	E' la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato territorio - ad es. comunale- o in un determinato centro urbano; si misura in mq.; in analogia con la capacità insediativa urbana si distingue in: ▪ capacità insediativa in essere, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree già occupate da insediamenti specializzati per attività produttive; ▪ capacità insediativa aggiuntiva, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree interessabili da nuovi insediamenti specializzati per attività produttive, con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; ▪ capacità insediativa teorica, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
Capacità insediativa urbana *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	*E' la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato territorio - ad es. comunale - o in un determinato centro urbano; si distingue in:* ▪ capacità insediativa in essere, che è convenzionalmente misurata dal numero di alloggi esistenti ad una determinata data nel territorio considerato, ivi compresi quelli delle zone rurali, o nel centro urbano considerato; ▪ capacità insediativa aggiuntiva, che è la stima dell'entità degli ulteriori insediamenti urbani realizzabili con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; convenzionalmente è data dal numero di alloggi aggiuntivi realizzabili, calcolato secondo la dimensione statistica media dell'alloggio (v.), e considerando: • il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita e considerando che questa venga utilizzata interamente per realizzare alloggi; • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi); • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali. La stima non comprende viceversa: • gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato; • gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura. ▪ capacità insediativa teorica, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.

Carico antropico *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	E' la misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.
Centro abitato *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Ai sensi della definizione dell'ISTAT, è un aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l'esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso; nel presente Piano si intendono per centri abitati, salvo diversa precisazione, le località considerate tali secondo il Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni del 2001. La presente definizione non necessariamente coincide con la individuazione e perimetrazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, che è di competenza dei Comuni. Ai sensi del Codice della Strada per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
Centro aziendale	Luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola ("complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa. Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo.
Corridoi ecologici *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e seminaturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere, eventualmente con idonee azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente coni principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza con il reticolo idrografico principale di bonifica.
Sub-comparto edificatorio	Si intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione
Diritto edificatorio *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	E' l'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie complessiva SC o in termini di Superficie utile e Superficie accessoria, in rapporto alla superficie dell'area.
Dotazioni territoriali	Sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
Fascia di ambientazione *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa, ed eventualmente, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica. Per le strade è costituita dall'insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le funzioni di mitigazione degli impatti, di inserimento paesaggistico, di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.
Fascia di rispetto *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, si misura dal confine della sede stradale; per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.
Funzione	Ruolo svolto o assegnato da un Piano, a una determinata porzione di territorio o un determinato insieme di oggetti territoriali. Le funzioni possono esplicarsi nell'esercizio delle attività umane, oppure possono essere svolte da porzioni di territorio o da oggetti territoriali in quanto tali, anche a prescindere dal ruolo attivo di un operatore o da un utente.
Immobile *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Intervento urbanistico *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Evento intenzionale che determina cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche nello stato di diritto dei suoli (nuova urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi, ossia interventi di trasformazione urbana).
Nodi ecologici complessi *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi, oltre che dai SIC sono costituiti da biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici.
Nodi ecologici semplici *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Unità areali naturali e seminaturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione.
Zone di rispetto dei nodi ecologici *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Sono costituite dalle zone, di solito agricole, circostanti o inframmezzate i nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o seminaturali inessi contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali ulteriori interventi di rinaturalizzazione.
Rete ecologica *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Sistema polivalente di nodi - rappresentati da unità ecosistemiche tendenzialmente areali dotate di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e, possibilmente, di produzione di risorse eco-compatibili in genere – e corridoi – rappresentati da elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elemento captatore di nuove specie – che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e possibilmente l'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza-

	sopravvivenza di ecosistemi naturali e semi-naturali.
Sede stradale *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di ambientazione.
Standards urbanistici	Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di funzione, insediamento ed ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge. Standard di qualità urbana: livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di quello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. Lo standard attiene in particolare: a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni; b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione. Standard di qualità ecologico ambientale: grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano. Lo standard attiene: a) alla disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili ed alla prevenzione integrata degli inquinamenti; b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività umana; al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ed ambientali.
Strumenti urbanistici generali	Strumenti della pianificazione urbanistica comunale con riferimento alla L.R. 20/2000: ▪ Piano Strutturale Comunale (PSC) - Art. 28 ▪ Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) - Art. 29
Superficie Agricola Utilizzata	L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.
Territorio urbanizzato (TU) *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi. Non comprende: - i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale; - gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano; - le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti; - gli allevamenti zootecnici. Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data
Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU) *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali la cui attuazione sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TPU comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.
Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU) *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali previste in un PSC ma la cui attuazione non sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TDU comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate ad essere utilizzate per usi urbani. Il TDU non comprende: - le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili); - le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
Territorio rurale *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Tutto il territorio che non sia classificato urbano o in corso di urbanizzazione o a destinazione urbana potenziale. Il territorio rurale comprende anche le aree forestali.
Trasformazione urbana *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; sono fra questi in particolare gli interventi di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi con nuovi insediamenti e con diverse funzioni.
Unità minima d'intervento nel centro storico	Per unità minima di intervento nel centro storico si intende l'area, delimitata da un perimetro, all'interno della quale gli interventi non manutentivi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario.
Uso	Si intende lo svolgersi, nell'ambito della disciplina urbanistica, di una determinata attività in un determinato immobile

4.2) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA EDILIZIA

Le definizioni di seguito riportate sono derivate per la maggior parte dalle norme di PTCP, dal *"Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, ed in parte dalla *"Proposta di un corpo di definizioni unificate dei termini urbanistico-edilizi" della Provincia di Bologna, anno 1995"*

TERMINE	DEFINIZIONE
Abbaino *Glossario Agenzia del.Territorio*	Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante
Aggetto *Glossario Agenzia del.Territorio*	Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)
Altana *Glossario Agenzia del.Territorio*	Struttura rialzata, al di spora del tetto, a guisa di torretta.
Androne	Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
Attico *Glossario Agenzia del.Territorio*	Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, posizionata all'ultimo piano, parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.
Aperture (luci e vedute) *Glossario Agenzia del.Territorio*	Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile (L. III, Tit. II, Sez.VII). Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono le aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto oppure obliquo o laterale.
Bow-window *Glossario Agenzia del.Territorio*	Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali
Cantina *Glossario Agenzia del.Territorio*	Locale costituente accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano terreno, interrato o seminterrato del fabbricato di cui fa parte.
Cavedio *Glossario Agenzia del.Territorio*	Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzo per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.
Chiosco *Glossario Agenzia del.Territorio*	Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
Copri-scopri	Strutture precarie estensibili, scopribili od apribili, utilizzate per attività temporanee od occasionali, (es. carico e scarico), nelle quali non è prevista la permanenza di persone, ed utilizzate esclusivamente ad integrazione di attività principali,
Costruzione edilizia (alias "opera edilizia) *Corpo definizioni Provincia BO*	Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza . 3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie: edifici, impianti, strutture tecnologiche, infrastrutture, manufatti diversi.
Forni (fornetti e barbecue)	Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.
Galleria *Glossario Agenzia del Territorio*	Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
Gazebo *Glossario Agenzia del Territorio*	Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile
Immobile *Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Codice Civile*	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Impianto (alias struttura tecnologica) *Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO*	E' qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.
Indice di densità arborea *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
Indice di densità arbustiva *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Numero di arbusti esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
Infrastruttura *Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO*	Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture: a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili; b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti,

	gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.
Intervento edilizio *Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO*	Evento intenzionale che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
Involucro *Corpo definizioni Provincia BO*	Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
Lucernario *Corpo definizioni Provincia BO*	Apertura, protetta da un infisso o da un serramento, vetrata, che si pratica nel tetto di un edificio per illuminare e ventilare i locali sottostanti. E' normalmente accessibile per la manutenzione e pulizia del coperto.
Manufatti diversi *Corpo definizioni Provincia BO*	Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo: a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie,opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva); c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi,monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali; e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale a edifici residenziali, quali campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga; f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; g) le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.
Manufatti per l'arredo urbano	Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio i seguenti: a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo; b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, formazioni di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili); d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni; e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, segnaletica direzionale per attività economiche, segnaletica turistica, bacheche. f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo .
Mansarda *Glossario Agenzia del .Territorio*	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene finestrato nella falde più inclinate per illuminare ed areare i vani sottotetto.
Opera edilizia *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Vedasi "costruzione"
Opere (edilizie) non diversamente localizzabili *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	si intende la realizzazione di opere edilizie che, per rispondere efficacemente al tipo di esigenza da cui sono motivate, non possono essere realizzate se non interessando una determinata area o località. Possono ad esempio essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, la realizzazione di infrastrutture, di impianti o di manufatti diversi per rispondere ad esigenze specifiche di una determinata località o territorio; per quanto riguarda gli edifici, possono essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, gli interventi anche di nuova costruzione per attività di pubblica utilità al servizio di una determinata località o territorio, o gli interventi necessari per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate in loco. Non possono comunque essere considerate opere non diversamente localizzabili la realizzazione di nuovi edifici residenziali o di nuovi edifici per attività produttive non ancora insediate in loco.
Organismo edilizio	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
Pareti finestrate e prospicienti	Si definisce finestrata una parete dotata di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute,. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano almeno tre principali categorie diverse di prospicienza: a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele; b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente:; c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare, con avanzamenti ed arretramenti diversificati: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti delle pareti che rimangono all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso. Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggino nel modo di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, dal suo punto più svantaggioso.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e/o loggiati su cui si aprono

Glossario Agenzia del Territorio	ambienti di uno o più edifici
Piattaforma ecologica *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Impianto di stoccaggio e trattamento dei materiali della raccolta differenziata utilizzato dai servizi di raccolta; da tali piattaforme escono materiali per essere avviati al riciclaggio, al recupero energetico ovvero, limitatamente alle frazioni di scarto, allo stoccaggio definitivo (smaltimento)
Profilo di una costruzione *Corpo definizioni Provincia BO*	Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano
Quota al suolo di una costruzione *Corpo definizioni Provincia BO*	Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.
Quota massima e quota minima di una costruzione *Corpo definizioni Provincia BO*	La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
Ricovero attrezzi per giardino	Casette" in struttura prefabbricata, leggera e non stabilmente affissa al suolo, in legno, metallo o materiale plastico
Sagoma e area di sedime fuori ed entro terra *Corpo definizioni Provincia BO*	La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. La sagoma è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi, pensiline o cornicioni di gronda inferiori a m 1.40) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che sui piani verticali; In conseguenza sono definiti: - la sagoma fuori terra quale inviluppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione; - la sagoma entro terra, quale inviluppo dei profili delle parti interrate; - il sedime fuori terra quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la superficie occupata fuori terra quale misura della sua area in mq.; - il sedime entro terra, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la superficie occupata entro terra, quale misura della sua area in mq.
Sagoma lorda di una costruzione *Corpo definizioni Provincia BO*	Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili). La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).
Sedime di una costruzione e superficie occupata *Corpo definizioni Provincia BO*	Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento. Per superficie occupata si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
Serra solare	Spazio chiuso vetrato o parzialmente vetrato, normalmente orientato a sud, separato dall'ambiente esterno mediante pareti e/o coperture e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili, e finalizzato alla riduzione delle dispersioni termiche ed alla captazione della radiazione solare.
Silos *Glossario Agenzia del .Territorio*	Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole
Gia' definito dalla D.A.L.279/2010	
Stazione ecologia di base *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Piazzola attrezzata con contenitori idonei al conferimento di alcuni materiali della raccolta differenziata; esse sono accessibili in qualsiasi momento.
Stazione ecologica attrezzata *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Area attrezzata sia con contenitori idonei per la gran parte dei materiali della raccolta differenziata, sia con impianti di base per il primo trattamento di alcuni materiali; esse sono custodite e sono accessibili soltanto in orari prestabiliti.
Superfetazione	Si intende l'aggiunta di elementi e/o spazi non autorizzati, realizzati in epoca e con materiali diversi dall'organismo edilizio principale o che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie ecc.
Unità di immobili	Per unità di immobili si intende un insieme di costruzioni e di porzioni di suolo o di corpi idrici, che nei loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, sono significative dal punto di vista funzionale. Sono definite come unità composte da un immobile avente un ruolo principale e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale. Fra le unità di immobili, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie in relazione all'immobile principale: a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio); b) le unità fondiarie; c) le unità impiantistiche; d) le unità infrastrutturali.
Unità impiantistica *Corpo definizioni Provincia BO*	Si definisce Unità impiantistica l'unità composta da un impianto, quale immobile principale, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità infrastrutturale	Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture,

Corpo definizioni Provincia BO	quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità fondiaria *Vedi PTCP art 1.5 delle norme*	Si definisce Unità fondiaria l'unità costituita, quale immobile principale, da un'area o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica e dalle sue eventuali pertinenze. L'area si intende priva di costruzioni oppure con eventuali costruzioni soprastanti a carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area. Sono ad esempio unità fondiarie: a) le unità fondiarie edificabili, dette anche lotti liberi o lotti inedificati; b) le unità fondiarie edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza; c) le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricolae dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
Voliera	Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera

4.3) DEFINIZIONE DI TERMINI IN MATERIA ENERGETICA

Cfr. Delibera A.L. 156/2008 **e s.m.i.**

5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE

Criteri 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 agli 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 sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali*);
- il PSC del Comune di San Pietro in Casale (si rimanda ai contenuti descrittivi della "*Relazione Geologica – Microzonazione sismica*" e ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della "*Variante in materia di rischio sismico: Pericolosità e Microzonazione sismica*).

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

1.3 Occorre evidenziare che il Comune di San Piero in Casale, 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 normativa sismica del PSC.

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

- *Tavola A – Pericolosità sismica - Tavola sovra 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 1a e 1b – 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. Le tavole 1a e 1b, inoltre, perimetrano le zone ove sono necessari gli ulteriori approfondimenti sismici di terzo livello;
- *Tavole 2a e 2b – Microzonazione Sismica semplificata (scala 1:5.000)* la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti dello studio di Microzonazione Sismica semplificata (secondo livello) espletato per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del PTCP.

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

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

1.6 I seguenti paragrafi forniscono i criteri di base per affrontare gli approfondimenti sismici, ovvero le verifiche quantitative della propensione alla liquefazione dei sedimenti granulari saturi e le verifiche quantitative dei possibili cedimenti post sisma nei sedimenti granulari e poco coesivi, basate sulla pericolosità sismica locale. In questo senso, il paragrafo 2 spiega anche i requisiti minimi (in termini di magnitudo attesa) del "terremoto di riferimento", da considerarsi come input nelle citate verifiche. La definizione di criteri "standard" applicabili a tutto il territorio comunale di interesse, ha lo

scopo di limitare le frequenti discrepanze riscontrate negli studi sismici, che spesso si basano su approcci stocastici di valutazione della pericolosità sismica locale molto eterogenei.

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

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

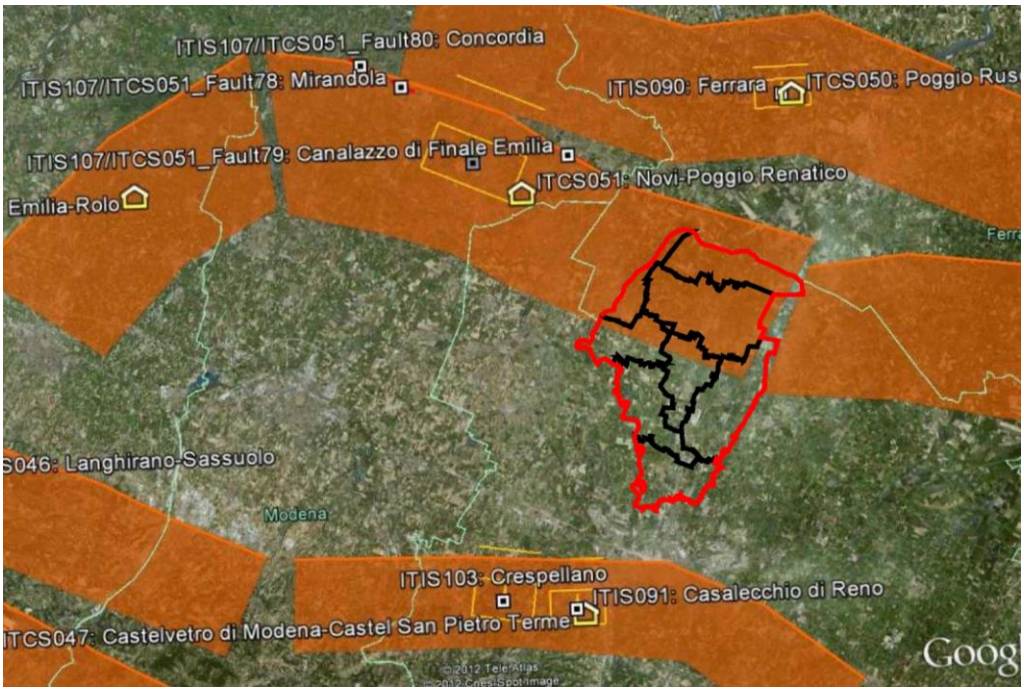


Figura 1 – Territorio dell'Unione Reno-Galliera e distribuzione delle sorgenti sismogenetiche contenute in DISS 3.1 (foto aerea: Google Earth). Le sigle ITCS corrispondono alle "zone" mentre le sigle ITIS corrispondono a "sorgenti" sismogenetiche della banca dati DISS (v. 3.1)

2.2 I 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 Mw =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 Mw =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 desunto 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 San Pietro in Casale risulta pari a Mw ≥ 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 obbiettivi 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 Mw = 6,14.

- Mw ≥ 5,9 → per i territori comunali di Galliera, Pieve di Cento, San Pietro in Casale, Castello d'Argile, San Giorgio di Piano, Bentivoglio.
- Mw ≥ 5,6 → per i territori comunali di Argelato e Castel Maggiore.

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 Fs =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 Fs 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)[27] 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").

[27] 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.

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

3.6 Occorre specificare che per le verifiche quantitative della liquefazione basate sul coefficiente di sicurezza Fs =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 raccomandazioni[28] di riferimento italiane AGI (pubblicate nel 1977) considerano entrambe le prove, peraltro senza definire quale delle due prove sia standard. Ciò ha creato, soprattutto nel nostro Paese, confusione riguardo le procedure di stima dei parametri meccanici e riguardo le procedure di verifica della liquefacibilità, considerando impropriamente le prove CPT al pari di quelle CPTE/CPTU. Ne consegue che gli esiti e le interpretazioni derivate da prove CPT possono risultare non attendibili. Ciò è da imputare soprattutto alla differente geometria delle due punte (figura 2): i valori misurati non si equivalgono perfettamente per quanto riguarda la resistenza della punta e differiscono sensibilmente negli esiti di resistenza laterale per l'adesione terreno-manicotto in funzione delle tessiture sedimentarie attraversate.

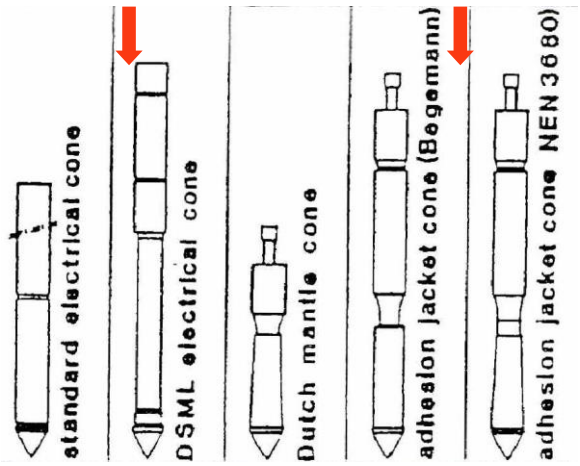


Figura 2 – Confronto tra la punta elettrica standard e la punta meccanica standard (indicate con la freccia rossa). Le resistenze alla punta qc non si equivalgono perfettamente (nella punta meccanica occorre considerare la componente dell'attrito lungo il mantello di protezione sopra il cono), mentre le resistenze laterale fs risultano molto diverse per l'adesione terreno-manicotto (nella punta meccanica si misura una componente di resistenza alla base – di rifluimento – dovuta al raccordo nell'estremità inferiore del manicotto; nella punta elettrica la cella di misura è invece nella stessa punta).

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

4.1 Per gli ambiti di PSC interessati da successivi strumenti di pianificazione operativa e/o attuativa e che ricadono in aree suscettibili di liquefazione e/o cedimenti post sisma (vedi "Tavole 1a e 1b - 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 sulle "Tavole 2a e 2b - 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

[28] Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche (AGI, 1977).

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.

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 ("ciclyc 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 DAL112/2007, 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 riconducibli a:

- <<depositi di terreni caratterizzati da valori di Vs30 <100 m/s (oppure $10<cu_{30}<20$ kPa) che includono uno strato di almeno 8 m di terreni a grana fina di bassa consistenza, oppure che includono almeno 3 m di torba o di argille altamente organiche (categoria di sottosuolo "S1")>>;
- <<depositi di terreni suscettibili di liquefazione, di argille sensitive o qualsiasi altra categoria di sottosuolo non classificabile nei tipi precedenti (categoria di sottosuolo "S2")>>.

5.3 Le NTC 2008 impongono per sottosuoli riconducibili alle categorie speciali “S1” e “S2”, la predisposizione di specifiche analisi per la definizione delle azioni sismiche, elaborando modelli numerici di risposta sismica locale mediante l’uso di accelerogrammi le cui caratteristiche sono dettate dalle Norme Tecniche a cui si rimanda.
Ai sensi dell’art. 6.14, punti 6 e 10, del PTCP, per gli inteventi edilizi diretti, per i quali è richiesto il III livello di approfondimento, non è comunque consentita la stima della risposta sismica locale tramite l’approccio semplificato previsto al paragrafo 3.2.2 del DM 14/01/2008,”Norme tecniche per le Costruzioni”

5.4 Il Comune di San Pietro in Casale, 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 1a e 1b - "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 Tavole 1a e 1b).

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

- Tavola 1a e 1b → <<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 tessiturali 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 Tavole 1a e 1b:

<<I - Possibilità di liquefazione e di cedimenti significativi>>

<<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 NCEER[29] valido per terremoti di M ≤7,5 (figura 3);

[29] National Center for Eathquake Engineering Research.

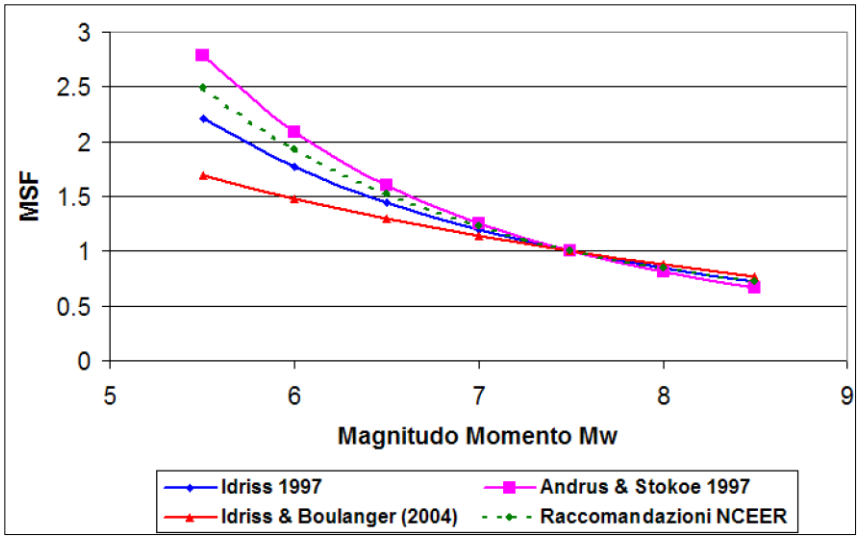


Figura 3 – Fattore di scala per la magnitudo (MSF) secondo vari Autori

- l'accelerazione massima orizzontale al suolo (amax) 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'amax suolo rispetto all'aref (accelerazione tangenziale sismica nel bedrock "rigido" di riferimento) e che anche la aref 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 ("ciclyc 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.