



COMUNE **di**
CASALECCHIO
di RENO PROVINCIA
di BOLOGNA

RUE

*Contenuti normativi del
Regolamento Urbanistico Edilizio*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE REGOLAMENTARI

■ **LUGLIO 2014** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Collaboratori:
arch. Tiziana Beggiato
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola
dott.ssa Veronica Fosser

S.I.T.:
p.i. Luca Pomi

Sindaco:
Simone Gamberini

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

adottato con dCC n° 44 del 15.04.1999

controdedotto con dCC n° 88 del
24.07.2000

approvato con dGP n° 48 del 26.02.2001

AGGIORNAMENTO 2001

modificato con dCC n° 123 del 19.12.2001
e dCC n° 124 del 19.12.2001

presa d'atto con dCC n° 37 del 30.03.2002

modificato con dCC n° 124 del 17.10.2002

AGGIORNAMENTO 2004

adottato con dCC n° 51 del 22.04.2004
e con dCC n° 56 del 26.04.2004

approvato con dCC n° 60 del 14.07.2005
con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzione

AGGIORNAMENTO 2005

adottato con dCC n° 61 del 14.07.2005

approvato con dCC n° 16 del 23.02.2006
con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzione

**V A R I A N T E 2 0 0 6
SPACCHETTAMENTO PRG**

adottata con dCC n° 115 del 21.12.2006

approvata con dCC n° 49 del 21.04.2009
con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzione

AGGIORNAMENTO 2008

approvato con dCC n° 88 del 22.10.2009

AGGIORNAMENTO 2009

approvato con dCC n° 48 del 22.07.2010
con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzione

AGGIORNAMENTO 2010

approvato con dCC n° 27 del 12.05.2011

AGGIORNAMENTI 2012

approvato con DPP 12.10.2012

approvato con dCC n° 15 del 04.04.2013

AGGIORNAMENTI 2013
approvato con dCC n° 41 del 16.05.2013

approvato con dCC n° 72 del 17.10.2013

AGGIORNAMENTI 2014

approvato con dCC n° 14 del 03.04.2014

approvato con dCC n° 62 del 29.07.2014

ELABORATI DEL RUE:

- Norme tecniche di attuazione
regolamentari
tav. 6 - Disciplina particolareggiata
delle aree di conservazione

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

NORME DI ATTUAZIONE REGOLAMENTARI

Adottata il 15 aprile 1999 con Delibera del Consiglio Comunale n. 44
Controdedotta il 24 luglio 2000 con Delibera del Consiglio Comunale n. 88
Approvata il 26 febbraio 2001 con Delibera della Giunta Provinciale n. 48

AGGIORNAMENTO 2001

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 19 dicembre 2001.
riguardante l'art. 97.3.30 delle Norme di Attuazione.

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 19 dicembre 2001.
riguardante le Tavole 4 – 6.2 e l'art. 97.2 delle Norme di Attuazione.

Presa d'atto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2002.

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 17 ottobre 2002.

AGGIORNAMENTO 2004

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 22 aprile 2004
e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 26 aprile 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22 aprile 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 2 dicembre 2004

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28 aprile 2005

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 14 luglio 2005

AGGIORNAMENTO 2005

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 14 luglio 2005

Modificata con dCC n. 15 del 23 febbraio 2006

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 23 febbraio 2006

Modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 13 luglio 2006

VARIANTE 2006 SPACCHETTAMENTO PRG

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 21 dicembre 2006

Modificata con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 23 del 15 febbraio 2007, 90 del 26 luglio 2007,
118 dell'8 novembre 2007, 141 del 19 dicembre 2007, 37 del 12 giugno 2008, 65 del 30 ottobre 2008,
22 del 2 aprile 2009, 43 e 44 del 20 aprile 2009

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 21 aprile 2009

AGGIORNAMENTO 2008

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 18 dicembre 2008

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 22 ottobre 2009

AGGIORNAMENTO 2009

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 114 del 17 dicembre 2009

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 22 luglio 2010

AGGIORNAMENTO 2010

Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 21 dicembre 2010

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 12 maggio 2011

AGGIORNAMENTO 2012

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Bologna del 12 ottobre 2012

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 29 novembre 2012

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 04 aprile 2013

AGGIORNAMENTI 2013

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31 gennaio 2013

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16 maggio 2013

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 16 maggio 2013

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 17 ottobre 2013

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 21 novembre 2013

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 3 aprile 2014

AGGIORNAMENTO 2014

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 9 aprile 2014

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 29 luglio 2014

TITOLO 1 DEFINIZIONI..... 1

1 DEFINIZIONI VALIDE NEI TESSUTI DI CONSERVAZIONE E DI TRASFORMAZIONE..... 3

<i>Adeguamento balconi (ABA)</i>	3
<i>Adeguamento dei lastrici solari (ALS)</i>	3
<i>Adeguamento dei sottotetti (ASO)</i>	3
<i>Adeguamento tipologico (ADTI)</i>	3
<i>Aggiunta laterale abitabile (ALA)</i>	3
<i>Allevamento tecnico industriale</i>	3
<i>Allevamento zootecnico aziendale</i>	3
<i>Altezza del fronte di un edificio (HF)</i>	3
<i>Altezza totale di un corpo di fabbrica (HT)</i>	3
<i>Ambito territoriale</i>	3
<i>Area aperta</i>	4
<i>Area chiusa</i>	4
<i>Area commerciale integrata di livello superiore</i>	4
<i>Area di Conservazione Edilizia (A.C.E.)</i>	4
<i>Area di Conservazione Urbanistica (A.C.U.)</i>	4
<i>Aree di conservazione urbanistica in sospenso</i>	4
<i>Area libera</i>	4
<i>Area Territoriale Elementare (A.T.E.)</i>	4
<i>Area di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.)</i>	4
<i>Avancorpi commerciali</i>	4
<i>Azienda agricola</i>	4
<i>Carico Urbanistico</i>	5
<i>Cartiglio</i>	5
<i>Casa Singola (s)</i>	5
<i>Cave</i>	5
<i>Centro commerciale di attrazione di livello inferiore</i>	5
<i>Colmata</i>	5
<i>Coltivatore diretto</i>	6
<i>Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (QUAP)</i>	6
<i>Comparto ADTI</i>	6
<i>Comparto perequativo</i>	6
<i>Complesso commerciale di vicinato</i>	6
<i>Conservazione edilizia (CONS)</i>	6
<i>Conservazione integrale</i>	6
<i>Corpi aggiunti per ascensori</i>	6
<i>Corte rurale</i>	6
<i>Corte rurale, perimetro</i>	6
<i>Costruzione</i>	7
<i>Costruzione legittimata</i>	7
<i>Debito standard</i>	7
<i>Demolizione di edificio</i>	7
<i>Distanze tra fabbricati</i>	7
<i>Distanze dai confini</i>	7
<i>Distanze dalle strade</i>	7
<i>Distanze dagli spazi pubblici</i>	8
<i>Distinzione tipologica</i>	8
<i>Edificio</i>	8
<i>Edificio nuovo</i>	8
<i>Edificio Produttivo (cap)</i>	9
<i>Edificio schedato</i>	9
<i>Esercizio commerciale di vicinato</i>	9

<i>Fronte commerciale di quartiere</i>	9
<i>Grande Condominio (a)</i>	10
<i>Grande superficie di vendita</i>	10
<i>Imprenditori agricoli assimilati (IAS)</i>	10
<i>Imprenditore agricolo professionale (IAP)</i>	10
<i>Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)</i>	10
<i>Indice convenzionale di edificabilità (ICE)</i>	10
<i>Innalzamento del colmo del tetto (ICO)</i>	10
<i>Insedimenti commerciali al dettaglio</i>	11
<i>Interventi Privati</i>	11
<i>Interventi Pubblici</i>	11
<i>Interventi sempre ammessi (ISA)</i>	11
<i>Key garden</i>	11
<i>Lastrico solare</i>	12
<i>Locale</i>	12
<i>Mansarda</i>	12
<i>Media superficie commerciale</i>	12
<i>Modellazioni del Terreno</i>	12
<i>Nucleo Storico Agricolo (NSA)</i>	13
<i>Opere a Terra</i>	13
<i>Organismo edilizio</i>	13
<i>Organismo Speciale (os)</i>	13
<i>Palazzina (p)</i>	14
<i>Parcheggio pertinenziale</i>	14
<i>Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici (PRC)</i>	14
<i>Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati (PRP)</i>	14
<i>Perequazione tipologica</i>	14
<i>Perequazione urbanistica</i>	14
<i>Piani, classificazione</i>	14
<i>Piani, numero (NP)</i>	14
<i>Piani di riferimento (PRI)</i>	14
<i>Piani utili, numero (NPU)</i>	14
<i>Piano utile</i>	14
<i>Piano Operativo Comunale (P.O.C.)</i>	15
<i>Piano di Recupero del Nucleo Storico</i>	15
<i>Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</i>	15
<i>Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)</i>	15
<i>Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</i>	15
<i>Planivolumetrico guida</i>	15
<i>Progetto condominiale</i>	15
<i>Progetto di insieme</i>	15
<i>Progetto unitario</i>	15
<i>Quantità alloggi di riferimento (QUAR)</i>	16
<i>Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB)</i>	16
<i>Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)</i>	16
<i>Quantità totale di edificazione (QTT)</i>	17
<i>Rapporto di copertura (Q)</i>	17
<i>Recupero abitativo dei sottotetti (RAS)</i>	17
<i>Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)</i>	17
<i>Restauro e risanamento conservativo di tipo A (REA)</i>	17
<i>Restauro e risanamento conservativo di tipo B (REB)</i>	18
<i>Riporti</i>	18
<i>Ristrutturazione Interna (RINT)</i>	18
<i>Ristrutturazione Esterna (RIE)</i>	18
<i>Ristrutturazione Urbanistica (RIUR)</i>	18
<i>Sagoma planivolumetrica di un edificio</i>	19
<i>Scheda Operativa</i>	19

<i>Serra aziendale</i>	19
<i>Settore urbano</i>	19
<i>Soprelevazione di un intero piano (SEL)</i>	19
<i>Soprelevazione parziale (SELP)</i>	19
<i>Soprelevazione con mansarda (MANS)</i>	19
<i>Sostituzione edilizia (SOST)</i>	19
<i>Sottotetto</i>	19
<i>Spazio Attrezzato Pubblico (VP)</i>	19
<i>Sterri</i>	20
<i>Struttura Fondiaria</i>	20
<i>Strutture ornamentali e di arredo urbano</i>	20
<i>Strutture precarie di servizio</i>	20
<i>Struttura Tecnologica</i>	20
<i>Superficie Agricola Utilizzata (SAU)</i>	20
<i>Superficie catastale (SCA)</i>	20
<i>Superficie catastale: Area ceduta</i>	20
<i>Superficie catastale: Area scoperta</i>	20
<i>Superficie catastale: Differenza SCA</i>	20
<i>Superficie catastale disponibile (SCAD)</i>	20
<i>Superficie catastale: Demolizioni</i>	21
<i>Superficie catastale: Interventi sempre ammessi</i>	21
<i>Superficie catastale di riferimento (SURI)</i>	21
<i>Superficie catastale teorica (SCAt)</i>	21
<i>Superficie commerciale al dettaglio</i>	21
<i>Superficie complessiva</i>	21
<i>Superficie Coperta (SC)</i>	21
<i>Superficie Coperta (SC): Ultimo Piano</i>	21
<i>Superficie edificabile effettiva (SE)</i>	21
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	22
<i>Superficie illuminante (Si)</i>	22
<i>Superficie non residenziale (Snr)</i>	22
<i>Superficie permeabile</i>	22
<i>Superficie Territoriale (ST)</i>	22
<i>Superficie utile abitabile (Su)</i>	22
<i>Superficie utile lorda (SUL)</i>	22
<i>Superficie ventilante (Sv)</i>	23
<i>Territorio Rurale (TR)</i>	23
<i>Territorio Urbanizzato Consolidato (TUC)</i>	23
<i>Territorio Urbanizzato Marginale (TUM)</i>	23
<i>Territorio Urbanizzabile Periurbano (TUP)</i>	23
<i>Trasferimento dei diritti edificatori (Tde)</i>	23
<i>Unità edilizia (UE)</i>	24
<i>Unità di Grosso Bovino – capi adulti (UGB)</i>	24
<i>Unità immobiliare ordinaria</i>	24
<i>Unità immobiliare speciale</i>	24
<i>Unità di Lavoro a tempo pieno (UL)</i>	24
<i>Vani accessori</i>	24
<i>Varianti al P.O.C. e al R.U.E.</i>	24
<i>Verde attrezzato di pertinenza degli insediamenti (VC)</i>	24
<i>Villetta (v)</i>	24
<i>Vincolo conformativo</i>	25
<i>Vincolo ricognitivo</i>	25
<i>Visuale libera teorica (VL)</i>	25
<i>Volume convenzionale (Vco)</i>	25
<i>Volume reale (V)</i>	25
<i>Volume tecnico</i>	25
<i>Viabilità</i>	25

TITOLO 2 DISPOSIZIONI GENERALI 27

2	GRADO DI EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	29
2.1	RAPPORTI CON LA LEGISLAZIONE REGIONALE.....	29
2.2	EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE	29
3	EFFICACIA, CONTENUTI, VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (R.U.E.)	31
3.1	CONTENUTI	31
3.2	EFFICACIA	31
3.3	CONTENUTI NORMATIVI	32
3.3.1	Aggiornamento	32
3.4	VALIDITÀ.....	33
3.5	RAPPORTI CON IL P.S.C.....	33
3.5.1	Criteri generali	33

TITOLO 3 CALCOLO DELL'EDIFICABILITA' 35

4	IL PARAMETRO "SUPERFICIE CATASTALE" (SCA) E COME APPLICARLO.....	37
4.1	MOTIVAZIONE	37
4.2	DEFINIZIONE	37
4.2.1	Criterio di calcolo.....	37
4.3	ADOTTARE LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA) COME PARAMETRO URBANISTICO.....	38
4.3.1	Effetti sui diritti edificatori definiti	38
4.3.2	Effetti sugli interventi di conservazione urbanistica.....	38
4.3.3	Unità immobiliari ordinarie	39
4.3.4	Unità immobiliari speciali	39
4.3.5	Il concetto di "ordinario" e di "speciale"	39
4.3.5.1	Il concetto di prevalenza.	41
4.3.6	DISTINZIONE URBANISTICA TRA ORDINARIO E SPECIALE	41
4.3.6.1	Territorializzazione del concetto censuario di "ordinario" e "speciale".	41
4.4	LA CONVERSIONE DELLA QTR IN ALTRE GRANDEZZE	42
4.4.1	Il carattere convenzionale dell'ICE	42
4.4.2	I criteri di conversione.....	43
4.4.3	Tavola di conversione.....	43
4.5	EFFETTO DELL'ADOZIONE DELLA SCA SUI VALORI DELL'ICE ASSUNTI DAL PRECEDENTE PRG	46
4.5.1	Rapporto con l'ICE nel PRG '89.....	46
4.5.2	Rapporto con la pianificazione in corso secondo il PRG '89.....	46
4.5.3	Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle zone di conservazione edilizia ed urbanistica.....	46
4.5.4	Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione.....	46
4.5.5	Il valore dell'unità alloggio e l'ICE di VAG '99.....	47

TITOLO 4 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.. 49

5	DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE E PERTINENZIALI	51
5.1	CRITERI GENERALI DI DISCIPLINA.....	51
5.1.1	Carico urbanistico	51
5.1.2	Dotazioni territoriali per i tessuti residenziali e produttivi soggetti a trasformazione intensiva	51
5.1.3	Dotazioni territoriali per i tessuti residenziali, produttivi e per servizi urbani soggetti a	

conservazione urbanistica ed edilizia	52
5.1.4 Parcheggi nelle aree di pertinenza di servizi urbani esistenti	52
5.2 QUANTIFICAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI IN CASI PARTICOLARI	53
5.2.1 Parcheggi per attività che richiamano molto pubblico	53
5.2.2 Parcheggi pubblici per gli insediamenti commerciali	53
5.2.3 Parcheggi pertinenziali per gli insediamenti commerciali	53
5.2.4 Parcheggi pertinenziali: uscite dalle autorimesse e rampe	53
5.2.5 Parcheggi pertinenziali: quantità minima	53
5.2.5.1 Dimensione minima dei parcheggi pertinenziali	53
5.2.6 Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge	54
6 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI	55
6.1 DISPOSIZIONI GENERALI	55
6.1.1 Direttive	55
6.1.2 Indirizzi per il P.O.C.	55
6.2 RIPARTIZIONE ECOLOGICO FUNZIONALE DEL SUOLO: SE, VC E VP	56
6.2.1 Direttive per la superficie edificabile effettiva (SE)	56
6.2.2 Direttive per il verde attrezzato di pertinenza degli insediamenti (VC)	56
6.2.2.1 Superficie fondiaria (SF)	56
6.2.3 Direttive per lo spazio attrezzato pubblico (VP)	56
TITOLO 5 PROCEDURE	57
7 PROCEDURE PER LE VARIANTI AL P.O.C. E AL R.U.E.	59
7.1 VARIANTI AL P.O.C. E AL R.U.E.	59
7.1.1 Definizione	59
7.1.2 Procedura	59
7.1.3 Norma transitoria	59
7.2 VALUTAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RISPETTO ALLE FINALITÀ DEL P.S.C.	59
7.2.1 Direttive di comportamento	59
7.2.2 Aggiornamento del P.O.C. e del R.U.E.	59
8 DIRETTIVE PER LE AREE DI CONSERVAZIONE E PER I COMPARTI DI TRASFORMAZIONE	61
8.1 PROCEDURE E DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	61
8.1.1 Aree di Conservazione Edilizia (A.C.E.)	61
8.1.2 Aree di Conservazione Urbanistica (A.C.U.)	61
8.1.3 Aree di conservazione urbanistica in sospeso	62
8.1.3.1 Relazione con la parte strategica del P.S.C.	62
8.1.3.2 Criteri di individuazione.	62
8.1.4 Procedure per l'attuazione degli interventi nelle aree di conservazione urbanistica	62
8.1.4.1 Procedure per l'attuazione degli interventi nel tessuto residenziale e produttivo.	62
8.1.4.2 Rapporto con le tutele di P.S.C.	62
8.1.4.3 Procedure per l'attuazione degli interventi nei nuclei storici residenziali.	62
8.1.4.4 Procedure per l'attuazione degli interventi nel Territorio Rurale e nel Territorio Paesaggistico.	62
8.1.5 Disciplina dei tessuti di conservazione	63
8.1.5.1 TUC 1.1: tessuto moderno prevalentemente residenziale (TMR).	63
8.1.5.2 TUC 1.2: nuclei storici residenziali (NSR)	64
8.1.5.3 TUC 2.1: tessuto consolidato prevalentemente produttivo (TCP).	64
8.1.5.4 TUC 3.1: tessuti consolidati terziari (commerciali , direzionali, di attrazione e ricreativi) di valenza sovracomunale (TCT).	65
8.1.5.5 TUC 4.1: tessuti consolidati per servizi - TCS	65
8.1.5.6 TUC 5.1: tessuti consolidati viari per grandi infrastrutture (TCV).	66
8.1.5.7 TUC 5.2: Tessuti consolidati ferroviari per grandi infrastrutture ferroviarie (TCF).	66

8.1.5.8	TR 1.1: tessuti rurali da conservare (Aree agroforestali di sinistra Reno) (TRC).	67
8.1.5.9	TR 1.2: tessuti rurali per vivai (TRV).	67
8.1.5.10	TR 2: tessuti rurali paesaggistici (TRP).	67
8.1.5.11	TR3: nuclei storici agricoli (NSA).	69
8.2	PROCEDURE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	69
8.2.1	Aree di trasformazione urbanistica (A.T.U.)	69
8.2.2	Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	69
8.2.3	Comparti perequativi	69
8.2.3.1	I comparti ordinari.	70
8.2.3.2	Subcomparti operativi cedenti.	70
8.2.3.3	Subcomparti operativi riceventi.	70
8.2.4	Procedure per l'attuazione degli interventi nei tessuti di riqualificazione a fini residenziali..	70
8.2.5	Procedure per l'attuazione degli insediamenti pianificati con piano attuativo anteriore al PRG '89 attualmente in corso	70
8.2.5.1	Individuazione.	70
8.2.5.2	Attuazione degli interventi previsti.	70
8.2.5.3	Variazioni dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in corso di attuazione.	70
8.2.5.4	Rapporto con le tutele del P.S.C.	70
8.2.6	Procedure per l'attuazione degli insediamenti pianificati con piano attuativo approvato in conformità al PRG '89 e attualmente in corso	71
8.2.6.1	Individuazione.	71
8.2.6.2	Attuazione degli interventi previsti.	71
8.2.6.3	Variazioni dei Piani Particolareggiati conformi al PRG '89, in corso di attuazione.	71
8.2.6.4	Rapporto con le tutele del P.S.C.	71
8.2.7	Procedure per l'attuazione in forma concertata dei comparti di trasformazione perequativi individuati dal P.O.C.	71
8.2.7.1	Individuazione.	71
8.2.7.2	Attuazione in forma privata delle aree destinate ad attrezzature turistico-ricreative, turistico-alberghiere e a servizi pubblici di carattere sovracomunale.	75
8.2.7.3	Attuazione in forma concertata delle aree di recupero di insediamenti conflittuali col contesto.	75
8.2.7.4	Attuazione coordinata dei servizi previsti dal P.O.C.	75
8.2.8	Oggetti delle attività di trasformazione del territorio.	76
8.2.8.1	Categorie di oggetti.	76
8.2.9	Schede operative	76
8.2.10	Disciplina delle trasformazioni d'uso	76
8.2.10.1	Criteri generali.	76
8.2.10.2	Modifica delle funzioni specifiche degli immobili destinati a servizi.	77
9	PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	79
9.1	DISCIPLINA DELLE OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	79
9.1.1	Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire	79
9.2	DISCIPLINA DELLE OPERE SOGGETTE A D.I.A.	80
9.2.1	Opere pertinenziali soggette a DIA	80
9.3	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (QUAP)	80
9.3.1	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - compiti	80
9.3.2	Composizione e nomina	81
9.3.3	Dichiarazione di indirizzi e consuntivo dell'attività	82
9.3.4	Funzionamento e pubblicità	82
9.3.5	Titolare del titolo abilitativo e variazioni	82
9.3.6	Validità, decadenza dei titoli abilitativi	82
9.3.7	Varianti al Progetto	82
9.4	CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	83
9.4.1	Opere soggette al certificato di conformità edilizia e agibilità	83
9.4.2	Domanda e procedura del certificato di conformità edilizia e di agibilità	83
9.5	PROCEDURE AMMINISTRATIVE E NORME TECNICHE RELATIVE ALLA GESTIONE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO	83
9.5.1	Riferimento normativo	83
9.6	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ	

PAESAGGISTICA	84
9.6.1 Autorizzazione paesaggistica.....	84
9.6.2 Accertamento di compatibilità paesaggistica.....	84
9.7 ULTERIORI PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI.....	85
9.7.1 Progetto unitario - procedimento	85
9.7.2 Progetto condominiale - procedimento	85
9.7.3 Planivolumetrico guida - procedimento	85
9.7.4 Progetto di insieme - procedimento.....	85
9.8 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	86
10 DISCIPLINA PER LA MANUTENZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	87
10.1 NORMA TRANSITORIA.....	87
11 DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DELLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	89
11.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	89
11.1.1 Oneri nei cambi d'uso e nei frazionamenti.....	89
11.1.1.1 Cambio d'uso da residenziale a non residenziale.....	89
11.1.1.2 Cambio d'uso da non residenziale a residenziale.....	89
11.1.1.3 Cambio d'uso da non residenziale a residenziale con frazionamento	89
11.1.1.4 Frazionamento	89
11.1.2 Criteri di rateizzazione degli oneri	89
11.2 COSTO DI COSTRUZIONE	90
11.2.1 Unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione.....	90
11.2.1.1 Superficie complessiva.	90
11.2.1.2 Superficie non residenziale (Snr).....	90
11.2.1.3 Superficie utile abitabile (SU).....	90
11.2.2 Criteri di rateizzazione del contributo di concessione.....	90
11.2.3 Casi in cui il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto	90
11.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NEI TESSUTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI.....	90
11.3.1 Premessa.....	90
11.3.2 Indirizzi.....	90
11.3.3 Soglia di monetizzazione.....	91
11.3.4 Monetizzazione delle dotazioni relative alle attività commerciali al dettaglio.....	91
11.3.4.1 Casi in cui è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali	91
11.3.4.2 Casi in cui non è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali	91
11.3.5 Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali	92
11.3.5.1 Valori di monetizzazione degli standard urbanistici	92
11.3.5.2 Rate della monetizzazione degli standard urbanistici	92
11.3.6 Determinazione delle dotazioni minime pubbliche e pertinenziali degli insediamenti nel TUC	92
TITOLO 6 REGOLE TECNICHE	93
12 EFFETTO DELLE ZONE DI RISPETTO	95
12.1 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	95
12.2 ZONE DI RISPETTO STRADALE	95
12.3 FASCE DEMANIALI	95
12.4 COSTRUZIONI ESISTENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	95
12.5 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.....	95
13 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE COSTRUITO E DEI BENI ARCHITETTONICI.....	97
13.1 CRITERI GENERALI	97

13.2	IL CRITERIO DELLA CONSERVAZIONE INTEGRALE	97
13.3	IL CRITERIO DELL'ADEGUAMENTO TIPOLOGICO.....	98
13.4	IL CRITERIO DELLA DISTINZIONE TIPOLOGICA	98
13.5	PROCEDURA PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE	99
13.6	LE COSTRUZIONI	99
13.6.1	<i>Classifica delle Costruzioni</i>	99
13.6.2	<i>Disciplina urbanistica</i>	99
13.7	GLI EDIFICI.....	100
13.7.1	<i>Disciplina degli Edifici</i>	100
13.7.2	<i>Elementi aggettanti</i>	100
13.7.3	<i>Intercapedine</i>	100
13.7.4	<i>Coperture</i>	100
13.7.5	<i>Zoccolature</i>	100
13.7.6	<i>Paramento esterno</i>	100
13.7.7	<i>Cassette per corrispondenza</i>	100
13.7.8	<i>Tabelle stradali e numeri civici</i>	100
13.7.9	<i>Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici</i>	100
13.7.10	<i>Locali accessori non abitabili</i>	101
13.7.11	<i>Edifici ed ambienti con destinazioni particolari</i>	101
13.7.12	<i>Idoneità dei materiali e dei procedimenti costruttivi</i>	101
13.8	LE STRUTTURE TECNOLOGICHE.....	101
13.8.1	<i>Casistica</i>	101
13.8.2	<i>Disciplina delle Strutture Tecnologiche</i>	101
13.9	DISCIPLINA DELL'OPERA A TERRA	102
13.10	LE RECINZIONI.....	102
13.10.1	<i>Disciplina</i>	102
13.11	LE STRUTTURE ORNAMENTALI E DI ARREDO URBANO.....	103
13.11.1	<i>Casistica</i>	103
13.11.2	<i>Disciplina</i>	103
13.12	STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO	103
13.12.1	<i>Esclusioni</i>	103
13.12.2	<i>Caratteristiche delle strutture precarie di servizio</i>	103
13.12.3	<i>Disciplina delle strutture precarie di servizio</i>	103
13.13	LE MODELLAZIONI DEL TERRENO	104
13.13.1	<i>Classifica</i>	104
13.13.2	<i>Disciplina urbanistica</i>	104
13.13.3	<i>Sterri, riporti e colmate</i>	104
13.13.3.1	<i>Disciplina</i>	104
13.13.4	<i>Le cave</i>	104
13.13.4.1	<i>Carattere temporaneo delle cave</i>	104
13.13.4.2	<i>Disciplina</i>	104
13.14	DEPOSITO AL SUOLO DI MATERIALI O DI MERCI A CIELO LIBERO	104
13.14.1	<i>Disciplina</i>	104
13.14.2	<i>Esclusioni</i>	104
13.15	LA STRUTTURA FONDIARIA	105
13.15.1	<i>Disciplina</i>	105
13.16	CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI SPAZI PUBBLICI	105
13.16.1	<i>Elementi tipologici della viabilità</i>	105
13.16.1.1	<i>Definizione</i>	105
13.16.1.2	<i>Requisiti</i>	105
13.16.1.3	<i>Marciapiedi e porticati</i>	105
13.16.2	<i>Tipi di aree chiuse</i>	105
13.16.2.1	<i>Individuazione</i>	105
13.16.2.2	<i>Requisiti</i>	106
13.16.3	<i>Tipi di aree aperte</i>	106
13.16.3.1	<i>Individuazione</i>	106
13.16.3.2	<i>Requisiti</i>	106

13.16.4	<i>Decoro generale</i>	106
14	DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DEI BENI NATURALI.....	107
14.1	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE.....	107
14.2	I NUOVI IMPIANTI ARBOREI.....	107
14.3	LA VEGETAZIONE.....	108
14.3.1	<i>Modifiche rilevanti</i>	108
14.3.2	<i>Disciplina</i>	108
14.3.3	<i>Zone verdi - Parchi</i>	108
14.4	GLI SCAVI ARCHEOLOGICI	108
14.5	LE SISTEMAZIONI AGRARIE.....	109
15	PEREQUAZIONE TIPOLOGICA.....	111
15.1	DEFINIZIONI GENERALI	111
15.1.1	<i>Disciplina generale</i>	111
15.1.2	<i>Perequazione tipologica urbana</i>	111
15.1.3	<i>Perequazione tipologica extraurbana</i>	111
15.2	DIRETTIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI PREVALENTI NEI TESSUTI URBANI	112
15.2.1	<i>In generale</i>	112
15.2.2	<i>Tipi di insediamento residenziale</i>	112
15.2.2.1	Le Case Singole "s".	112
15.2.2.2	Le Villette "v".....	112
15.2.2.3	Le Palazzine "p".	112
15.2.2.4	Le Palazzine per uffici "pd".....	112
15.2.2.5	I Grandi Condomini "a".....	112
15.2.3	<i>Tipi di insediamenti produttivi</i>	112
15.2.3.1	Destinazioni d'uso.	112
15.2.3.2	Tipi di insediamento produttivi al coperto.	112
15.2.3.3	Tipi di insediamenti produttivi all'aria aperta.	113
15.2.4	<i>Tipi di insediamento commerciale e strutture al dettaglio</i>	113
15.2.4.1	Individuazione del tipo di insediamento commerciale al dettaglio.	113
15.2.4.2	Mostre, vetrine, insegne.	114
15.2.5	<i>Struttura e tipi degli insediamenti rurali</i>	114
15.2.5.1	L'Azienda Agricola.	114
15.2.5.2	Caratteristiche.	114
15.2.5.3	Le Corti Rurali.	114
15.2.6	<i>Altri tipi di insediamento</i>	114
15.2.6.1	In generale.	114
15.2.6.2	Insedimenti terziari o direzionali.....	114
15.2.6.3	Insedimenti turistico - ricreativi al coperto.	114
15.2.6.4	Insedimenti turistico - ricettivi.	114
15.2.6.5	Insedimenti integrati terziario-commerciali.....	114
16	DISPOSIZIONI TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI.....	115
16.1	REQUISITI DEGLI AMBIENTI	115
16.1.1	<i>Classificazione dei locali</i>	115
16.1.2	<i>Dimensione dei locali</i>	115
16.1.3	<i>Illuminazione e ventilazione dei locali</i>	116
16.1.4	<i>Cucinotti e angoli cottura</i>	117
16.1.5	<i>Impianti aerazione</i>	117
16.1.6	<i>Piani seminterrati</i>	117
16.1.7	<i>Sottotetti</i>	118
16.1.8	<i>Cabine di distribuzione per l'energia elettrica</i>	118
16.2	VOLUME DI UN EDIFICIO	118
16.2.1	<i>Volume convenzionale (Vco)</i>	118
16.2.2	<i>Volume reale (V)</i>	118

16.2.3	Volume tecnico.....	118
16.3	ALTEZZA DI UN EDIFICIO.....	119
16.3.1	Altezza del fronte di un edificio (HF).....	119
16.3.2	Altezza totale di un corpo di fabbrica (HT).....	119
16.4	ESECUZIONE DEI LAVORI.....	119
16.4.1	Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto	119
16.4.2	Direttore dei lavori e costruttore	119
16.4.3	Ordine di cantiere	119
16.4.4	Occupazione temporanea e manomissioni di suolo pubblico	120
16.4.5	Visite di controllo: termini e modalità	120
16.4.6	Norme particolari per i cantieri edilizi.....	120
16.5	DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI	121
16.5.1	Disciplina della distanza tra edifici.....	121
16.5.1.1	Distanza delle pareti finestrate da altri edifici.....	121
16.5.2	Disciplina della distanze dai confini.....	121
16.5.2.1	Distanza delle pareti finestrate dai confini.....	121
16.5.2.2	Distanza delle pareti non finestrate dai confini.....	121
16.5.3	Disciplina della distanza dalle strade.....	122
16.5.3.1	Distanze dalle strade nei centri abitati	122
16.5.3.2	Distanza dalle strade fuori dai centri abitati e dagli insediamenti previsti dai piani urbanistici....	122
16.5.4	Distanza dagli spazi pubblici.....	123
16.5.5	Distanze da rispettarsi per la costruzione di locali accessori non abitabili.....	123
16.5.6	Visuale libera teorica (VL)	123
16.6	SUPERFICIE PERMEABILE	124
16.7	PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.....	124
16.7.1	Salubrità del terreno.....	124
16.7.2	Isolamento dall'umidità	124
16.7.3	Isolamento termico	124
16.7.4	Isolamento fonico.....	125
16.7.5	Fognature	125
16.7.6	Fumi polveri e rifiuti liquidi industriali.....	125
16.7.7	Impianti minimi.....	125
16.7.8	Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	125
16.7.9	Camere oscure - impianti termici	126
16.8	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	126
16.8.1	Copertura.....	126
16.8.2	Pareti divisorie	126
16.8.3	Scale e ascensori.....	126
16.8.4	Scale ascensori e bocche da incendio in edifici alti	127
16.8.5	Canne fumarie	127
16.8.6	Rinvio a leggi particolari.....	127
16.8.7	Installazioni di bombole di gas di petrolio liquefatti.....	127
16.9	NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA	128
16.10	NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO	128
16.10.1	Uso coordinato di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di teleriscaldamento	128
16.10.2	Installazione di impianti per l'incremento dell'efficienza energetica.....	128
16.10.2bis	Impianti per il risparmio energetico.....	128
16.10.3	Incentivazione all'impiego di modalità costruttive bioedili.....	129

TITOLO 7 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI TESSUTI DA CONSERVARE..... 131

17 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER I TESSUTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER SERVIZI..... 133

17.1	OGGETTO E ARTICOLAZIONE	133
------	-------------------------------	-----

<i>17.1.1 Definizioni generali</i>	133
17.1.1.1 Efficacia delle presenti Norme	133
17.1.1.2 Contenuti dell'elaborato 6, tavole del R.U.E.	133
17.1.1.3 Articolazione della disciplina urbanistica degli ATE.....	133
<i>17.1.2 Le aree per usi specifici: generalità</i>	133
17.1.2.1 Il cartiglio di identificazione.....	133
<i>17.1.3 Comparti ATE: definizioni e articolazione</i>	134
17.1.3.1 Quantità alloggi di riferimento (QUAR).....	134
17.1.3.2 Piani di riferimento (PRI)	135
<i>17.1.4 Requisiti tipologici e parametri degli edifici e degli organismi edilizi residenziali interni agli ATE</i>	135
17.1.4.1 Requisiti dimensionali e tipologici delle case singole "s".....	135
17.1.4.2 Requisiti dimensionali e tipologici delle villette "v".	135
17.1.4.3 Requisiti dimensionali e tipologici delle palazzine "p" e delle palazzine per uffici "pd"	136
17.1.4.4 Requisiti dimensionali e tipologici dei Grandi Condomini "a".....	136
17.1.4.5 Requisiti tipologici degli organismi speciali "os".....	136
<i>17.1.5 Requisiti tipologici e parametri degli edifici e degli organismi edilizi produttivi interni agli ATE</i>	136
17.1.5.1 Requisiti tipologici degli edifici ed organismi produttivi "cap".....	137
17.1.5.2 Requisiti tipologici degli edifici ed organismi terziari "ter".	137
17.1.5.3 Requisiti tipologici per gli insediamenti commerciali.....	137
<i>17.1.6 Requisiti tipologici delle unità immobiliari, degli edifici e degli organismi edilizi per funzioni commerciali al dettaglio interni agli ATE</i>	138
17.1.6.1 Individuazione cartografica.....	138
17.1.6.2 Attività commerciali al dettaglio isolate.....	138
17.1.6.3 Attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza dei piccoli fronti commerciali.	138
17.1.6.4 Attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza dei complessi commerciali di vicinato.	138
17.1.6.5 Attività commerciali al dettaglio aggregate negli ambiti di riqualificazione infrastrutturale individuati dal P.O.C.	139
<i>17.1.7 Interventi ammessi nei comparti CONS, ADTI e SOST - definizione e caratteristiche</i>	139
17.1.7.1 Mutamento delle Destinazioni d'uso.....	139
17.1.7.2 Restauro e Risanamento Conservativo.....	141
17.1.7.3 Ristrutturazione Interna (RINT).....	141
17.1.7.4 Ristrutturazione Esterna (RIE).....	142
17.1.7.5 Corpi aggiunti per ascensori.	142
17.1.7.6 Soprelevazione di un intero piano (SEL).....	142
17.1.7.7 Soprelevazione parziale (SELP)	142
17.1.7.8 Soprelevazione con mansarda (MANS).....	142
17.1.7.9 Adeguamento dei lastrici solari (ALS).....	143
17.1.7.10 Adeguamento dei sottotetti (ASO).....	143
17.1.7.11 Recupero abitativo dei sottotetti (RAS).....	143
17.1.7.12 Aggiunta laterale abitabile (ALA).....	143
17.1.7.13 Adeguamento balconi (ABA).....	144
17.1.7.14 Nuovo edificio.	144
17.1.7.15 Demolizione di un edificio.....	145
17.1.7.16 Costruzioni accessorie	145
17.1.7.17 Avancorpi commerciali.....	146
17.1.7.18 Innalzamento del colmo del tetto (ICO).....	146
<i>17.1.8 Prescrizioni per gli interventi nei comparti di conservazione (CONS)</i>	146
17.1.8.1 Comparti CONS: "p", "os" e "v".....	146
<i>17.1.9 Prescrizioni per gli interventi nei comparti di adeguamento tipologico (ADTI)</i>	147
17.1.9.1 Comparti ADTI: "p" e "v".	147
17.1.9.2 Comparti ADTI: "v" e "s".....	147
17.1.9.3 Grandi condomini: "a".	148
17.1.9.4 Tipi produttivo commerciali: "cap".....	148

17.1.10	<i>Prescrizioni per gli interventi nei Comparti di Sostituzione Edilizia (SOST) E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)</i>	148
17.1.10.1	La tipologia edilizia.	149
17.2	USI AMMESSI PER I TESSUTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI NEI SETTORI URBANI	149
18	DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE	153
18.1	DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	153
18.1.1.1	Operatori agricoli qualificati	153
18.1.1.2	Operatori non qualificati e loro prerogative	153
18.1.2	<i>Divieto di formazione di nuove corti rurali</i>	153
18.1.2.1	Definizione del perimetro delle Corti Rurali Esistenti.	153
18.2	SPECIFICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NEL TERRITORIO RURALE	153
18.2.1	<i>Progetto Unitario</i>	153
18.2.2	<i>Azienda Agricola</i>	153
18.2.3	<i>Soggetti attuatori in zona agricola</i>	154
18.2.3.1	Coltivatore diretto.	154
18.2.3.2	Imprenditore agricolo a titolo principale.	154
18.2.3.3	Imprenditore agricolo professionale (IAP).	154
18.2.3.4	Imprenditori agricoli assimilati (IAS).	154
18.2.3.5	Qualsiasi soggetto.	154
18.2.4	<i>Valorizzazione del patrimonio abitativo rurale</i>	154
18.2.5	<i>Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA)</i>	154
18.2.5.1	Elaborati per la localizzazione dell'Azienda.	154
18.2.5.2	Elaborati necessari a comprendere le motivazioni del PRA.	155
18.2.5.3	Elaborati necessari a comprendere le trasformazioni fisiche dei luoghi.	155
18.2.6	<i>Corti o edifici isolati non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola</i>	155
18.2.7	<i>Numero Alloggi</i>	155
18.2.8	<i>Unità di grosso bovino - capi adulti (ugb)</i>	155
18.2.9	<i>Allevamenti zootecnici</i>	156
18.2.10	<i>Requisiti ubicazionali degli allevamenti zootecnici aziendali</i>	156
18.2.11	<i>Serra aziendale</i>	156
18.2.12	<i>Fabbricati per produzioni alternative</i>	156
18.3	CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STORICO -TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)	157
18.3.1	<i>Oggetto</i>	157
18.3.2	<i>Soggetti attuatori: Imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti</i>	157
18.3.2.1	Condizioni di ammissibilità.	157
18.3.2.2	Usi compatibili.	157
18.3.2.3	Interventi ammessi.	157
18.3.2.4	Modalità di attuazione.	158
18.3.2.5	Parametri ed oneri.	158
18.4	CORTI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)	159
18.4.1	<i>Oggetto</i>	159
18.4.2	<i>Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto</i>	159
18.4.2.1	Condizioni di ammissibilità.	159
18.4.2.2	Usi compatibili.	159
18.4.2.3	Interventi ammessi.	159
18.4.2.4	Modalità di attuazione.	160
18.4.2.5	Parametri ed oneri.	160
18.5	EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIA 5)	161
18.5.1	<i>Oggetto</i>	161
18.5.2	<i>Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto</i>	161
18.5.2.1	Condizioni di ammissibilità.	161
18.5.2.2	Usi compatibili.	161
18.5.2.3	Interventi ammessi.	161

18.5.2.4	Modalità di attuazione.	161
18.5.2.5	Parametri ed oneri.	161
18.6	CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE ED AZIENDE SENZA CENTRO AZIENDALE (CATEGORIA 4).....	161
18.6.1	<i>Oggetto</i>	161
18.6.2	<i>Soggetti attuatori: imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti</i>	161
18.6.2.1	Condizioni di ammissibilità.	161
18.6.2.2	Usi compatibili.....	161
18.6.2.3	Interventi ammessi.	161
18.6.2.4	Modalità di attuazione.	162
18.6.2.5	Parametri ed oneri.	162
18.7	CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIE 4, 5).....	163
18.7.1	<i>Oggetto</i>	163
18.7.2	<i>Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto</i>	163
18.7.2.1	Condizioni di ammissibilità.	163
18.7.2.2	Usi compatibili.....	163
18.7.2.3	Interventi ammessi.	163
18.7.2.4	Modalità di attuazione.	163
18.7.2.5	Parametri ed oneri.	163
18.8	EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5).....	164
18.8.1	<i>Soggetti attuatori: imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti</i>	164
18.8.1.1	Condizioni di ammissibilità.	164
18.8.1.2	Usi compatibili.....	164
18.8.1.3	Interventi ammessi.	164
18.8.1.4	Modalità di attuazione.	164
18.8.1.5	Parametri ed oneri.	164
18.8.2	<i>Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto</i>	164
18.8.2.1	Condizioni di ammissibilità.	164
18.8.2.2	Usi compatibili.....	164
18.8.2.3	Interventi ammessi.	164
18.8.2.4	Modalità di attuazione.	164
18.8.2.5	Parametri ed oneri.	164
18.9	SERRE AZIENDALI	165
18.9.1	<i>Soggetti attuatori: imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti</i>	165
18.9.1.1	Condizioni di ammissibilità.	165
18.9.1.2	Uso ammesso.	165
18.9.1.3	Interventi ammessi.	165
18.9.1.4	Modalità di attuazione.	165
18.9.1.5	Parametri ed oneri.	165
18.10	INFRASTRUTTURE TECNICHE.....	165
18.10.1	<i>Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto</i>	165
18.10.1.1	Interventi ammessi.	165
18.10.1.2	Modalità di attuazione.	165
18.11	LIMITI ALL'EDIFICAZIONE.....	166
18.12	ULTERIORI DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NEL TR 3	166
18.12.1	<i>Nucleo Storico Agricolo (NSA)</i>	166
18.12.2	<i>Piano di Recupero del Nucleo Storico</i>	166
18.12.3	<i>Nuclei o edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola</i>	166
18.12.4	<i>Numero alloggi</i>	167
18.13	NUCLEI STORICI AGRICOLI (NSA)	167
18.13.1	<i>Oggetto</i>	167
18.13.2	<i>Soggetti attuatori: imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti</i>	167
18.13.2.1	Condizioni di ammissibilità.	167
18.13.2.2	Usi compatibili.....	168
18.13.2.3	Interventi ammessi.	168
18.13.2.4	Modalità di attuazione.	168

18.13.2.5	Parametri ed oneri.....	168
-----------	-------------------------	-----

TITOLO 8 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE..... 169

19 DEROGHE - ADEGUAMENTO COSTRUZIONI PREESISTENTI - CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI - SANZIONI..... 171

19.1	MANUTENZIONE.....	171
19.2	DEROGHE	171
19.3	ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI OD UNITÀ IMMOBILIARI ALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO	171
19.4	IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI (V. ALLEGATO 5)	171
19.5	CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI	171
19.6	SANZIONI.....	172

20 DISPOSIZIONI TRANSITORIE..... 173

20.1	OPERE GIÀ AUTORIZZATE	173
20.2	CANNE FUMARIE	173
20.3	ANTENNE RADIO E TV	173
20.4	GARAGES PRIVATI, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE	173
20.5	LOCALI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI	173
20.6	BOMBOLE DI GAS DI PETROLI LIQUEFATTI.....	173

ALLEGATO 1 TERRITORIO RURALE - PROCEDURE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO E DEI CAMBI D'USO..... 175

ALLEGATO 2 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - DIAGRAMMI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI INTERVENTO E DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI..... 191

ALLEGATO 3 TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI - DOTAZIONI PERTINENZIALI IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI..... 201

ALLEGATO 4 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI - REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE, IL POTENZIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE..... 219

ALLEGATO 5 ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI (ART. 216 L.S.) 1) INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE 2) INDUSTRIE INSALUBRI DI SECONDA CLASSE 235

APPENDICE D.P.R. 23 MARZO 1998, N. 138 ALLEGATO B QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE ALLEGATO C NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)..... 245

APPENDICE BIS DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE - A: DELIBERA N. 122 DEL 12 NOVEMBRE 1999 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI E APPROVAZIONE NUOVI CRITERI APPLICATIVI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE 28/01/1977 N. 10 B: DELIBERA N. 98 DEL 18 LUGLIO 2002 MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI. DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITÀ APPLICATIVE AI SENSI DELL'ART. 113 DEL RUE..... 251

TITOLO 1

DEFINIZIONI

1 DEFINIZIONI VALIDE NEI TESSUTI DI CONSERVAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

Di seguito sono riportate le definizioni valide in tutti i tessuti oggetto delle presenti norme. Le disposizioni che seguono - eventualmente - ciascuna definizione individuano la disciplina e l'ambito di applicazione dell'elemento o intervento definito.

ADEGUAMENTO BALCONI (ABA)

L'adeguamento balconi (ABA) consiste nella realizzazione/adeguamento/chiusura dei balconi negli edifici o negli organismi edilizi esistenti nella misura massima di 12 mq di superficie di calpestio per alloggio. Vedi art. 17.1.7.13.

L'ABA rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.).

ADEGUAMENTO DEI LASTRICI SOLARI (ALS)

Nelle tipologie casa singola "s", villetta "v", palazzina "p", grande condominio "a" si tratta di un intervento di completamento della copertura di edifici esistenti al 15.04.99 mediante costruzione di corpo di fabbrica arretrato ovvero in alternativa di un tetto a falde. Entro il limite dell'ampliamento di 25 mq di S.C.A. per ogni unità immobiliare, l'ALS, rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.). Vedi art. 17.1.7.9.

ADEGUAMENTO DEI SOTTOTETTI (ASO)

L'adeguamento dei sottotetti (ASO) è un intervento edilizio volto a rendere abitabili i locali di un sottotetto di un edificio esistente al 15.04.99.

Qualora non vengano modificate le quote di gronda e di colmo del tetto, l'ASO rientra negli Interventi Sempre Ammessi. Vedi art. 17.1.7.10.

ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (ADTI)

L'adeguamento tipologico (ADTI) è un criterio di intervento che consiste nella

combinazione di interventi di restauro, di ristrutturazione, di parziale sostituzione e di ampliamento volti ad adeguare gli insediamenti ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono. Vedi art. 17.1.9.

AGGIUNTA LATERALE ABITABILE (ALA)

L'aggiunta laterale abitabile (ALA) consiste nella costruzione di un corpo di fabbrica a più piani aderente all'edificio principale e con questo architettonicamente coordinato.

Vedi art. 17.1.7.12.

ALLEVAMENTO TECNICO INDUSTRIALE

L'allevamento zootecnico è definito Industriale se il carico complessivo di bestiame medio annuo supera la quantità di 40 quintali di peso vivo/Ha di SAU.

ALLEVAMENTO ZOOTECONICO AZIENDALE

Si definisce Allevamento Zootecnico Aziendale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 quintali di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.). Vedi art. 18.2.9.

ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

È la misurazione in verticale del prospetto fuoriterza di un edificio costituita dalla differenza tra la quota della parte più bassa e la quota della parte più alta di ciascun prospetto di un edificio.

Vedi art. 16.3.1.

ALTEZZA TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA (HT)

È la misurazione in verticale dell'altezza di un edificio dal sotterraneo al coperto costituita dalla differenza tra la quota della parte più bassa e la quota della parte più alta dell'edificio medesimo.

Vedi art. 16.3.2.

AMBITO TERRITORIALE

L'ambito territoriale è una parte del

territorio riconoscibile per la prevalenza di determinate morfologie geografiche o giuridiche che il P.S.C. distingue all'art. 21.5.1 sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

AREA APERTA

Sono definite aree aperte gli spazi pubblici liberamente accessibili per la sosta di persone e veicoli e per la ricreazione fisica.

AREA CHIUSA

Sono definiti aree chiuse gli spazi di pertinenza di edifici pubblici o manufatti l'accesso ai quali è soggetto a forme diverse di controllo.

AREA COMMERCIALE INTEGRATA DI LIVELLO SUPERIORE

L'area commerciale integrata di livello superiore è contraddistinta dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e di medie e grandi superfici inseriti in più strutture contigue e collegati ad altre strutture di attrazione. Vedi art. 15.2.4.

AREA DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (A.C.E.)

Le aree di conservazione edilizia (A.C.E.) sono le parti del territorio urbanizzato consolidato (TUC) e del territorio rurale (TR) destinate ad essere conservate nello stato attuale avuto riguardo alle loro intrinseche qualità o comunque per non compromettere la stabilità del suolo e l'equilibrio ecologico. Vedi art. 8.1.1.

AREA DI CONSERVAZIONE URBANISTICA (A.C.U.)

Le aree di conservazione urbanistica (A.C.U.) sono le parti del territorio non interessato da vincoli di carattere ambientale, storico, idrogeologico o non urbanizzabile per definizione, destinate ad essere conservate sino all'avvio della loro trasformazione mediante previsione di POC coerente con le strategie generali del PSC. Vedi art. 8.1.2.

AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA IN SOSPESO

Corrispondono a parti del territorio le quali, anche se destinate a trasformazione urbanistica, non si trovano ancora nelle condizioni perché essa si verifichi.

AREA LIBERA

Tali aree, individuate nell'elaborato 6 del RUE, sono aree libere, prive di pregio ambientale, che, per forma nonché dimensione e in quanto direttamente accessibili dalla strada pubblica, sono assimilabili a lotti urbani tipici del comparto in cui si trovano.

Vedi art. 17.1.7.14.2.

AREA TERRITORIALE ELEMENTARE (A.T.E.)

L'area territoriale elementare (A.T.E.) è l'unità di tessuto urbano di conservazione in cui si attuano le direttive di perequazione tipologica e per cui il RUE definisce il tipo di intervento ammesso e la S.C.A. massima realizzabile. Vedi art. 17.1.

AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)

Le aree di trasformazione urbanistica (A.T.U.) sono quelle la cui trasformazione urbanistica è ritenuta fattibile o avviabile attraverso i P.O.C., di cui sono l'oggetto specifico. Vedi art. 8.2.1.

AVANCORPI COMMERCIALI

Gli avancorpi commerciali sono avancorpi di un solo piano fuori terra destinati a funzioni commerciali e terziarie in genere, che occupano il distacco tra un edificio esistente e la strada in corrispondenza dei fronti commerciali. Vedi art. 17.1.7.17.

AZIENDA AGRICOLA

Per Azienda Agricola si definisce quell'unità tecnico - economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui o contigui, anche situati in Comuni diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore

dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto. Vedi art. 182.2

CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico l'insieme delle esigenze urbanistiche che è determinato da un insediamento in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati.

Vedi art. 5.1.1.

CARTIGLIO

Scheda sintetica che individua i principali elementi della disciplina di conservazione urbanistica di ciascun ATE.

CASA SINGOLA (S)

Le Case Singole “s” sono edifici destinati alla civile abitazione e relativi accessori e sono adibiti, da cielo a terra, insieme al terreno sul quale insistono, al godimento di una famiglia. Nei modelli evoluti possono assumere carattere plurifamiliare.

Vedi art. 17.1.4.1.

CAVE

Sono cave tutte le escavazioni che, non essendo finalizzate a sistemazioni urbanistiche, agrarie, idrogeologiche od archeologiche, hanno per scopo primario il prelievo di materiale dal suolo e sottosuolo.

CENTRO COMMERCIALE DI ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE

Il centro commerciale di attrazione di livello inferiore è contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e di medie superfici inseriti in un'unica struttura con superficie di vendita complessiva di 14.999 mq. Vedi art. 15.2.4.

COLMATA

Sono colmate le modellazioni del terreno che non riguardano le sistemazioni agrarie del terreno, né la coltivazione di cave e torbiere, anche se possono comportare l'asportazione e il commercio dei materiali di risulta.

COLTIVATORE DIRETTO

Si definisce coltivatore diretto chi direttamente ed abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo (articolo 31 della L. 590 del 26 maggio 1965, articoli 1647 e 2083 del Codice Civile).

Vedi art. 18.2.3.1.

**COMMISSIONE PER LA QUALITÀ
ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO
(QUAP)**

La Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio (QUAP) è organo consultivo dell'Amministrazione comunale, a carattere esclusivamente tecnico, cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e la determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

La Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio è inoltre organo consultivo per l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti in campo edilizio ed urbanistico.

COMPARTO ADTI

I comparti ADTI corrispondono alle porzioni del tessuto urbano (ATE) dotate di caratteristiche tipologiche e volumetriche sostanzialmente omogenee nelle quali è obbligatoria l'utilizzazione del criterio dell'adeguamento tipologico (ADTI).

COMPARTO PEREQUATIVO

Il comparto perequativo è l'insieme territoriale costituito da uno o più subcomparti di trasformazione urbanistica non necessariamente contigui, nell'ambito del quale si chiude il bilancio dei trasferimenti di diritti edificatori tra aree diverse previsti dal P.O.C. Vedi art. 8.2.

**COMPLESSO COMMERCIALE DI
VICINATO**

Il complesso commerciale di vicinato è contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e medie superfici commerciali nell'ambito di 180 ml dall'asse commerciale individuato dal P.O.C. Vedi art. 15.2.4.

CONSERVAZIONE EDILIZIA (CONS)

La conservazione edilizia (CONS) è un criterio che consiste nella combinazione di interventi di restauro conservativo di tipo A e B dell'edificio con eventuali ampliamenti per cambio d'uso di parti dell'immobile esistente, volti ad adeguare gli insediamenti ai requisiti dimensionali e funzionali del tessuto urbano circostante. Vedi art. 17.1.2.1.

CONSERVAZIONE INTEGRALE

Il criterio di conservazione integrale prevede esclusivamente interventi di restauro risanamento conservativo di tipo A o B, ovvero di restauro scientifico.

CORPI AGGIUNTI PER ASCENSORI

Sono corpi di dimensioni strettamente necessarie alla installazione del modello prescelto, secondo le prescrizioni del fabbricante, ed alla eventuale esigenza di pianerottoli di accesso, posti all'esterno di edifici esistenti. Vedi art. 17.1.7.5.

CORTE RURALE

Le Corti Rurali sono le porzioni di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti sparsi, sistemate e consolidate, distinte dal circostante terreno agrario, accessibili dalla rete stradale e fatte per servire agli edifici od impianti che su di esse insistono, per assicurarne la stabilità e per proteggerli dalle acque.

Vedi art. 15.2.5.3.

CORTE RURALE, PERIMETRO

Il perimetro della corte rurale è la linea di contorno del poligono all'interno del quale sorge la corte rurale. Vedi art. 18.1.2.1.

COSTRUZIONE

Si definisce costruzione ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita.

COSTRUZIONE LEGITTIMATA

Al fine dell'applicazione delle presenti norme si considerano costruzioni legittimate tutte le costruzioni rispetto alle quali è dimostrato il titolo abilitativo rilasciato in data posteriore all'anno 1967.

DEBITO STANDARD

Il debito standard è il saldo attivo¹ delle dotazioni territoriali, calcolate ai sensi degli articoli al capo A-V della l.r. 20/2000, che deriva dal computo della differenza tra le quantità di dotazioni territoriali associate alla destinazione esistente e le quantità di dotazioni territoriali associate alla destinazione di progetto. Vedi art. 5.1.3.

DEMOLIZIONE DI EDIFICIO

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Vedi art. 17.1.7.15.

DISTANZE TRA FABBRICATI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta orizzontale perpendicolare al fronte di un edificio e che ha un estremo nel al piano verticale del fronte dell'edificio rispetto al quale viene misurata e l'altro estremo nel punto di intersezione di tale segmento con il piano verticale del fronte dell'edificio prospiciente. Vedi art. 16.5.1.

DISTANZE DAI CONFINI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta perpendicolare al fronte di un edificio e che ha un estremo nel fronte dell'edificio rispetto al quale viene misurata e l'altro estremo nel punto di intersezione di tale segmento con la linea di confine prospiciente a tale fronte.

Vedi art. 16.5.2.

DISTANZE DALLE STRADE

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta perpendicolare al fronte di un edificio e che ha un estremo nel fronte dell'edificio rispetto al quale viene misurata e l'altro estremo nel punto di intersezione di tale segmento con la linea del confine stradale prospiciente a tale fronte.

¹ Valore positivo della differenza tra gli standard dovuti e gli standard associati alle destinazioni esistenti.

Vedi art. 16.5.4.

DISTANZE DAGLI SPAZI PUBBLICI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta perpendicolare al fronte di un edificio e che ha un estremo nel fronte dell'edificio rispetto al quale viene misurata e l'altro estremo nel punto di intersezione di tale segmento con la linea del confine della proprietà pubblica prospiciente a tale fronte. Vedi art. 16.5.4.

DISTINZIONE TIPOLOGICA

Il criterio della distinzione tipologica, che si applica nella disciplina dei nuovi insediamenti, consiste nel ripartire la quantità di edificazione di pertinenza di una determinata zona secondo le tipologie insediative.

EDIFICIO

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione stabile coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Fanno parte integrante di un edificio tutte le parti da esso sporgenti come balconi, pensiline, cornicioni e volumi tecnici, nonché le opere di sostegno direttamente necessarie alla stabilità dell'edificio stesso.

Sono considerati altresì edifici tutte le costruzioni stabili destinate a contenere o ad offrire riparo a persone, animali e cose come:

- le cabine telefoniche;
- le strutture per l'attesa dei mezzi pubblici;
- le cabine per servizi igienici;
- i chioschi per distribuzione di informazioni, rinfreschi e giornali;
- le tettoie chiuse su più di tre lati.

Per edificio si intende inoltre all'interno della normativa relativa ai tessuti residenziali e produttivi, in applicazione del principio della distinzione tipologica di cui all'art. 13.4 del RUE, la costruzione principale di tipologia univocamente definibile, distinta dalle costruzioni accessorie ad essa adiacenti.

Nel caso di nuovi edifici, ove le presenti norme non facciano riferimento alla tipologia, esse ne definiscono tuttavia le caratteristiche planivolumetriche e le destinazioni d'uso.

Al fine della verifica della distinzione di un edificio rispetto a quelli affiancati vanno riscontrati i seguenti caratteri:

- distinzione catastale: due edifici contigui devono appartenere a mappali diversi e non avere aree cortilive in comune;
- distinzione fisica: due edifici contigui devono essere separati da muratura continua dalle fondamenta al tetto senza alcun varco.

EDIFICIO NUOVO

Vedi art. 17.1.7.14.

EDIFICIO PRODUTTIVO (CAP)

Edificio destinato in prevalenza alla realizzazione e all’assemblaggio di beni materiali o di intelletto.

I requisiti tipologici dell’edificio produttivo “cap” sono definiti all’art. 17.1.5.1.

EDIFICIO SCHEDATO

Per edificio schedato si intende l’edificio di pregio storico-testimoniale individuato con specifica retinatura nell’elaborato 6 e affiancato da una sigla che definisce il tipo di conservazione cui é assoggettato in riferimento agli articoli 17.1.7.2, 17.1.7.3 e 17.1.7.4.

ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO

L’esercizio commerciale di vicinato è un’attività commerciale di vendita al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq.

Vedi art 15.2.4.

FRONTE COMMERCIALE DI QUARTIERE

Il fronte commerciale di quartiere è contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato nell’ambito di 50 ml dal fronte commerciale individuato dal P.O.C..

Vedi art 15.2.4.

GRANDE CONDOMINIO (A)

I Grandi Condomini "a" sono complessi edilizi comprendenti più di dodici appartamenti, serviti da più corpi scala variamente disposti, ovvero da un solo corpo scala che serve quattro o più appartamenti per piano (case torre).

I requisiti tipologici del grande condominio "a" sono definiti all'art. 17.1.4.4.

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA

La grande superficie di vendita è un'attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 mq. Vedi art 15.2.4.

IMPRENDITORI AGRICOLI ASSIMILATI (IAS)

Gli imprenditori agricoli assimilati (IAS) sono Enti Pubblici che danno in locazione locali e fondi rustici per l'attività agricola. Vedi art 18.2.3.4.

IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

L'imprenditore agricolo professionale (IAP) è colui che dedica alle attività agricole direttamente o in qualità di socio di società almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Vedi art 18.2.3.3.

IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE (IATP)

Si definisce "imprenditore agricolo a titolo principale" chi dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (articolo 35, L. 153 del 9 maggio 1975). Vedi art 18.2.3.2.

INDICE CONVENZIONALE DI EDIFICABILITÀ (ICE)

L'indice convenzionale di edificabilità (ICE) è la quantità di mq di QTR edificabile da parte del proprietario per ogni mq di suolo di sua proprietà in ragione dello stato di fatto e di diritto e dunque della classificazione del P.S.C.

INNALZAMENTO DEL COLMO DEL TETTO (ICO)

L'intervento ICO consiste nell'innalzamento del colmo del tetto per un massimo di cm 30 rispetto all'estradosso della quota di colmo esistente, senza che ciò comporti il contemporaneo innalzamento delle linee di gronda e la creazione di nuove unità immobiliari o l'ampliamento di unità immobiliari esistenti. Vedi art. 17.1.7.18.

L'ICO rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.), ad esclusione degli edifici schedati ricadenti nei comparti CONS.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono edifici, o singole unità immobiliari, destinati, insieme all'area ad essi pertinente, alla attività principale di vendita al minuto. Vedi art 15.2.4.

INTERVENTI PRIVATI

Si definiscono interventi privati quelli attuati dai soggetti privati per le proprie esigenze e finalità ovvero da Enti Pubblici che operano in regime privatistico.

INTERVENTI PUBBLICI

Ai fini della pianificazione urbanistica si definiscono interventi pubblici quelli preordinati alla realizzazione di opere di pubblica utilità, alla formazione di PEEP, di PIP, ovvero alla formazione di riserve di aree urbanizzate comunali da utilizzare per le permutate finalizzate all'acquisizione di aree ed edifici per destinazioni di pubblica utilità.

Gli interventi pubblici sono attuati dal Comune e da altri Enti pubblici ovvero da privati che, operando in forza di diritti loro concessi dal Comune mediante apposite convenzioni, si impegnino nei modi e nei tempi ivi definiti, alla realizzazione delle opere previste nei piani urbanistici e nei programmi attuativi predisposti dall'Amministrazione Comunale in ordine alle esigenze di edilizia per finalità sociali, di insediamenti produttivi e di servizi.

INTERVENTI SEMPRE AMMESSI (ISA)

Si definiscono Interventi sempre ammessi (ISA) quelli ammissibili, anche quando risulti esaurita la sca, in relazione alla tipologia edilizia dell'area territoriale elementare e della categoria di intervento descritti nella normativa dei comparti di conservazione edilizia ed urbanistica.

KEY GARDEN

Giardino di uso condominiale, recintato e accessibile solo da chi ne ha la chiave, circondato però da spazi stradali pubblici al cui decoro contribuisce.

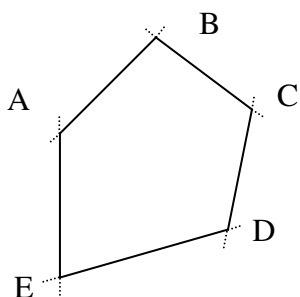
LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare é lo spazio formato dal solaio piano di copertura degli edifici.

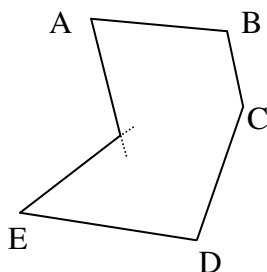
LOCALE

Per locale si intende lo spazio tridimensionale definito dalla superficie delle pareti che lo delimitano lungo tutto il perimetro e che lo separano da altri locali o dall'esterno, dalla superficie del pavimento (che ne definisce il limite inferiore) e da quella del soffitto (che ne definisce il limite superiore).

Può avere altezze variabili nei limiti stabiliti all'art. 161 delle presenti norme e forma regolare (quando la linea spezzata chiusa che delimita il perimetro di base è un poligono regolare) o irregolare (quando il perimetro che lo definisce ha forma irregolare). In quest'ultimo caso il locale può avere forma irregolare concava o convessa: la forma è convessa quando i prolungamenti di due lati del poligono non attraversano il poligono stesso, concava in caso opposto.



Poligono convesso



Poligono concavo

Il locale è collegato ad altri locali o all'esterno da aperture dotate di infisso e idonee al passaggio delle persone, delle merci, dell'aria e della luce, la cui dimensione varia a seconda della classe del locale. Vedi art. 16.1.

MANSARDA

La mansarda è uno spazio abitabile all'interno di un tetto a due spioventi. Vedi art. 17.1.7.8.

MEDIA SUPERFICIE COMMERCIALE

La media superficie commerciale è un'attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq. Vedi art 15.2.4.

MODELLAZIONI DEL TERRENO

Si definisce modellazione del terreno il risultato di un movimento di terra o roccia ottenuto senza ricorso a costruzioni.

NUCLEO STORICO AGRICOLO (NSA)

Si definisce “Nucleo Storico Agricolo” l’insieme degli edifici e dello spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

Vedi art. 18.12.1.

OPERE A TERRA

Sono Opere a terra:

- le pavimentazioni di ogni tipo;
- le massicciate ed opere di sostegno o contenimento quando non direttamente finalizzate alla stabilità di edifici e strutture tecnologiche;
- le reti di distribuzione o di scarico direttamente interrate.

Vedi art. 13.9.

ORGANISMO EDILIZIO

Si intende come organismo edilizio la costruzione o l'insieme di costruzioni la cui tipologia e destinazione d'uso, in seguito a processi di fusione verificatisi nel tempo, non è univocamente definibile.

ORGANISMO SPECIALE (OS)

Gli organismi speciali “os” corrispondono ad edifici residenziali non riconducibili a modelli tipologici codificati i cui requisiti dimensionali corrispondono alla volumetria esistente.

I requisiti tipologici dell’organismo speciale “Os” sono definiti all’art. 17.1.4.5.

PALAZZINA (P)

Le Palazzine "p" sono edifici generalmente isolati di modesta dimensione che comprendono da quattro a dodici appartamenti, serviti da un solo corpo scala. L'area libera è solitamente di uso comune e talvolta suddivisa in zone di pertinenza delle singole unità immobiliari.

I requisiti tipologici della palazzina "p" sono definiti all'art. 17.1.4.3.

PARCHEGGIO PERTINENZIALE

Sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Vedi art. 5.2.

PARTI RISERVATE AL COMUNE PER GLI INTERVENTI PUBBLICI (PRC)

Nei P.U.A. individuano le aree nelle quali è localizzata la edificabilità di spettanza pubblica utilizzabile secondo le norme di P.O.C. per le infrastrutture, i servizi pubblici, gli interventi di edilizia sociale e le permute. Vedi art. 8.2.6.1.8.

PARTI RISERVATE AI PRIVATI PER GLI INTERVENTI PRIVATI (PRP)

Nei P.U.A. individuano le aree nelle quali è localizzata la edificabilità di spettanza privata utilizzabile secondo le norme di P.O.C. in relazione alle aree inserite nel P.O.C..

PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la conservazione urbanistica si ha la perequazione tipologica, le cui regole si fondano sulla classificazione tipologica dei tessuti e coincidono con quelle sottese alla tipologia prevalente nel tessuto interessato.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Quando la perequazione dei diritti edificatori riguarda la trasformazione urbanistica si ha la perequazione urbanistica, le cui regole consistono nel riconoscere ai terreni interessati,

indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal P.O.C., un diritto edificatorio che è determinato:

- applicando un indice convenzionale di edificabilità (ICE) che corrisponde alle aspettative urbane della grande classe di appartenenza;
- applicando correttivi che dipendono dallo stato di fatto e di diritto.

PIANI, CLASSIFICAZIONE

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A.1, A.2, ed S.1 di cui all'art. 16.1.1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A.1, A.2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

PIANI, NUMERO (NP)

NP è il numero dei piani, totalmente o parzialmente coperti, sui quali si sviluppa un corpo di fabbrica di un edificio.

Le Norme, ove facciano riferimento a tale grandezza, specificano quando trattasi dei soli piani fuori terra e quando vi si debbano invece comprendere anche quelli interrati o seminterrati.

PIANI DI RIFERIMENTO (PRI)

Corrisponde al numero di piani che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano il campo di prevalenza; esso non comprende i piani interrati, seminterrati e quelli fuori terra destinati a garage e cantine.

Vedi art. 17.1.3.2 e 17.1.4.

PIANI UTILI, NUMERO (NPU)

Corrisponde al numero dei piani utili fuori terra esistenti.

PIANO UTILE

Si considera piano utile fuori terra anche quel piano che, pur se parzialmente interrato, ha il soffitto posto ad una quota non inferiore a ml 2,20 rispetto quella del

terreno circostante.

PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)

Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) è lo strumento di pianificazione che individua, nell’ambito delle strategie definite dal PSC, gli interventi di trasformazione urbanistica e le opere pubbliche da attivare in un periodo non superiore al quinquennio.

PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

Si definisce “Piano di Recupero del Nucleo Storico” il progetto d’insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono un “nucleo”, secondo le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici e delle trasformazioni dell’impianto urbanistico.

Vedi art 18.12.2.

PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)

Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola (PRA), 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. Vedi art. 18.2.5.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è lo strumento di pianificazione che individua la struttura geografica del territorio comunale e le strategie di lungo periodo per la conservazione e lo sviluppo sostenibile del territorio.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)²

Il Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) è strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, disposti dal P.O.C. qualora il PUA stesso non ne assuma i contenuti.

PLANIVOLUMETRICO GUIDA

Il Planivolumetrico guida approfondisce gli aspetti formali e funzionali dei lotti occupati o destinati a funzioni di pubblico interesse soggetti a trasformazione d’uso o ad aumenti volumetrici.

Il Planivolumetrico guida si applica nelle aree TCS (Tessuti consolidati per servizi) seguendo le procedure di cui all’art. 9.7.3.

PROGETTO CONDOMINIALE

Il Progetto condominiale riguarda uno o più prospetti di edifici condominiali soggetti a modificazioni entro o fuori della sagoma planivolumetrica dell’edificio esistente.

Trova applicazione anche nei casi di installazione di tende parasole.

Il progetto condominiale si applica nel Territorio urbanizzato consolidato (tessuto moderno prevalentemente residenziale - TMR, nuclei storici prevalentemente residenziali - NSR) seguendo le procedure di cui all’art. 9.7.2.

PROGETTO DI INSIEME

Progettazione che riguarda gli spazi privati, condominiali e pubblici di un gruppo di edifici o di un edificio e delle sue pertinenze.

Il progetto di insieme si applica seguendo le procedure di cui all’art. 9.7.4.

PROGETTO UNITARIO

Si definisce progetto unitario il progetto d’insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una “corte”, secondo le caratteristiche degli insediamenti

² Cfr. art. 31 LR 20/2000.

tradizionali.

Il progetto unitario si applica nel Territorio Rurale (TR) seguendo le procedure di cui all'art. 9.7.1.

QUANTITÀ ALLOGGI DI RIFERIMENTO (QUAR)

La quantità alloggi di riferimento QUAR è la quantità di riferimento per verificare il numero massimo di alloggi insediabili in un edificio o in un lotto.

Per la sua determinazione vedi art. 17.1.3.1.

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL COMUNE (QPB)

La Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB) è definita all'art. 42.1.2 delle norme di P.S.C.. Essa discende dalle scelte urbanistiche di pubblico interesse ed è quantificata dal POC ed indipendente dalla classificazione del territorio.

La QPB di un'area corrisponde alla differenza tra la QTT fissata dalle Schede operative del POC e la QTR che viene utilizzata nell'ambito della area stessa.

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)

La Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è definita all'art. 42.1.1 delle norme di P.S.C. La QTR, espressa in SCA convenzionale e riservata agli Interventi Privati da realizzare entro la PRP, è calcolata dal POC secondo i criteri perequativi e la classificazione dei suoli definiti dal PSC. La QTR é calcolata secondo le regole definite al Capitolo 4 delle presenti Norme e indicata nelle Schede Operative del POC.

QUANTITÀ TOTALE DI EDIFICAZIONE (QTT)

La Quantità totale di edificazione (QTT), definita all'art. 42.1.3 delle norme di P.S.C., rappresenta la quantità di SCA teorica complessiva ammissibile nell'ambito di una unità edilizia o di un comparto. La QTT è indicata, per ciascuna area destinata a trasformazione intensiva, nelle Schede Operative al capitolo 7 delle Norme di P.O.C.. Essa comprende la QTR e la QPB realizzabili nell'ambito del medesimo comparto. La QTT è espressa, a seconda delle tipologie di insediamento previste, in SCA teorica ovvero in SF.

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

E' costituito dal rapporto tra la superficie fondiaria (SF) e la superficie coperta (SC) con la formula:

$$Q = SC/SF$$

Al fine della verifica del parametro Q non è computata la SC delle opere a terra definita alla voce “Superficie Coperta”.

RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI (RAS)

Il Recupero abitativo dei sottotetti (RAS) consiste nel recuperare e riutilizzare per l'uso abitativo i sottotetti preesistenti alla data del 23/4/98 degli edifici residenziali.

Il RAS rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari definiti nel RUE. Vedi art. 17.1.7.11.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

Il RUE è lo strumento urbanistico che disciplina principalmente gli interventi di conservazione urbanistica individuati dal POC nonché le procedure e le modalità attuative dei PUA. Il RUE è altresì lo strumento che disciplina gli interventi edilizi. Per l'ulteriore precisazione dei contenuti dello strumento si rinvia all'art. 3.1 delle presenti norme.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (REA)

Il Restauro e risanamento conservativo di tipo A (REA) comporta:

- valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni per quanto concerne il ripristino dei valori originali. Sui fronti dell'edificio sono ammesse parziali modifiche che non alterino l'unitarietà del prospetto, non introducano nuove aperture, né aggiungano elementi incongrui per forme, dimensioni e posizione con la partitura architettonica;
- consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione degli elementi strutturali e cioè muri portanti, solai e volte, scale e tetto;
- eliminazione di superfetazioni quali gabinetti, centrali termiche e ripostigli aggiunti all'esterno del fabbricato in modo incongruo, anche se non espressamente individuati nelle Tavole di R.U.E.;

- inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.

Il REA rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (REB)

Il Restauro e risanamento conservativo di tipo B (REB) comporta:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni. Sui fronti dell'edificio sono ammesse parziali modifiche che non alterino l'unitarietà del prospetto. Eventuali nuove aperture devono essere congrue per forma dimensioni e posizione colla partitura architettonica. Tali modifiche della dimensione delle aperture devono attenersi ai rapporti dimensionali tra larghezza e altezza che sono caratteristici dell'edilizia tradizionale;

b) consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali o loro sostituzione estesa a larghe parti dell'edificio, senza modificare la posizione dei muri portanti esterni ed interni e la posizione delle scale esterne. E' ammessa la variazione delle quote degli orizzontamenti al fine di adeguare le altezze interne dei locali restando fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

c) eliminazione di superfetazioni quali gabinetti, centrali termiche e ripostigli aggiunti all'esterno del fabbricato in modo incongruo, anche se non espressamente individuati nelle tavole di R.U.E.;

d) inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.

Il REB rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

RIPORTI

Sono riporti le modellazioni del terreno che non riguardano le sistemazioni agrarie del terreno, né la coltivazione di cave e torbiere, anche se possono comportare l'asportazione e il commercio dei materiali di risulta.

RISTRUTTURAZIONE INTERNA (RINT)

Gli interventi di ristrutturazione interna (RINT) corrispondono alle Opere interne definite dalla legislazione nazionale e regionale e specificati dalle presenti norme quali interventi rivolti a trasformare

gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che non alterino sostanzialmente gli aspetti architettonici esterni dell'edificio e che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

La RINT rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici schedati dei quali il RUE preveda REA o REB e edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

Vedi art. 17.1.7.3.

RISTRUTTURAZIONE ESTERNA (RIE)

Gli interventi di Ristrutturazione Esterna (RIE) sono quelli che comportano:

a) modifiche alla forma e disposizione delle aperture;

b) chiusura di portici, tettoie, logge e balconi;

c) sostituzione di coperture a terrazzo con coperture a tetto;

d) demolizione di balconi ed altre strutture aggettanti;

e) costruzione di balconi ed altre strutture aggettanti;

f) demolizione di strutture tecnologiche e costruzione di nuove strutture tecnologiche di SC non superiore a quella delle parti demolite, disposte in modo da non peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti dei Tipi di insediamento manifatturiero e commerciale al coperto.

La RIE rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici schedati dei quali il RUE preveda REA, REB o RINT e edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST. Vedi art. 17.1.7.4.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RIUR) sono 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.

Vedi art. 17.1.10.

SAGOMA PLANIVOLUMETRICA DI UN EDIFICIO

Per “Sagoma Planivolumetrica di un Edificio” o “Sagoma Netta” si intende la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio, compresi bow-window e volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di ml 1,50.

SCHEDA OPERATIVA

Le Schede Operative sono definite dal POC e contengono la disciplina generale per la trasformazione urbanistica di ciascun comparto perequativo.

Vedi art. 8.2.8.

SERRA AZIENDALE

Per serra aziendale si intende una costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinata alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Vedi art. 18.2.11.

SETTORE URBANO

Si definisce Settore Urbano ogni porzione del territorio urbano limitato da linee urbanistiche di forte discontinuità o di difficile superamento (come le grandi infrastrutture viarie e ferroviarie) individuate dal PSC.

SOPRELEVAZIONE DI UN INTERO PIANO (SEL)

La Soprelevazione di un intero piano (SEL) consiste nella soprelevazione dell'ultimo piano di un edificio, o di uno dei corpi di fabbrica che lo compongono, con un attico abitabile (altezza interna netta ml 2,70) che insiste sul perimetro esterno del fabbricato sottostante.

Vedi art. 171.7.6.

SOPRELEVAZIONE PARZIALE (SELP)

La soprelevazione parziale (SELP) comporta la costruzione sopra l'ultimo piano di un edificio, o di uno dei corpi di fabbrica che lo compongono, di un attico o piano abitabile (altezza interna netta ml 2,70).

Vedi art. 17.1.7.7.

SOPRELEVAZIONE CON MANSARDA (MANS)

Sopraelevazione di un edificio attraverso modifica del tetto a falda esistente oppure attraverso la costruzione sul lastrico solare di un tetto a due spioventi di inclinazione differente.

Vedi art. 17.1.7.8.

SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOST)

La Sostituzione edilizia (SOST) consiste nella sostituzione dell'edificio o dell'organismo edilizio esistente con un nuovo edificio conforme alle caratteristiche di un ATE definite nell'elaborato 6 attraverso il cartiglio.

Vedi art 17.1.3.

SOTTOTETTO

Per sottotetto si intende il locale o l'insieme dei locali posti tra il più alto solaio orizzontale e il solaio inclinato di copertura del corpo di fabbrica di un edificio o di un organismo edilizio.

SPAZIO ATTREZZATO PUBBLICO (VP)

Lo Spazio attrezzato pubblico (VP) è una delle componenti in cui si articola la superficie territoriale di un comparto di trasformazione urbanistica, in relazione alla ripartizione ecologico-funzionale del suolo.

Comprende l'insieme di attrezzature che vanno dalla viabilità pubblica, ai parcheggi pubblici, ai parchi, alle aree sportive e ricreative pubbliche.

Vedi art. 6.2.3.

STERRI

Sono sterri le modellazioni del terreno che non riguardano le sistemazioni agrarie del terreno, né la coltivazione di cave e torbiere, anche se possono comportare l'asportazione e il commercio dei materiali di risulta.

STRUTTURA FONDIARIA

La struttura fondiaria del territorio corrisponde allo stato di diritto dei terreni quale risulta dagli elementi registrati presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari e volturati al catasto.

STRUTTURE ORNAMENTALI E DI ARREDO URBANO

Sono strutture ornamentali e di arredo urbano i manufatti e costruzioni stabili e scoperti che servono per la fruizione degli spazi aperti e per il loro ornamento.

STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO

Sono definite Strutture Precarie di Servizio le costruzioni amovibili (prefabbricate o smontabili) collocate lungo determinati percorsi per l'offerta rapida di servizi ai passanti ovvero ai frequentatori di aree di interesse civico, turistico o naturalistico.

STRUTTURA TECNOLOGICA

Sono definite Strutture o Costruzioni Tecnologiche tutte quelle costruzioni stabili all'aria aperta, non assimilabili agli edifici, che si sviluppano tridimensionalmente fuori od entro terra, ed assolvono a specifiche funzioni:

- nello svolgimento di attività produttive e commerciali;
- nello svolgimento di attività estrattive;
- nelle comunicazioni e nei trasporti;
- nella trasformazione e trasmissione di energia;
- nella erogazione di pubblici servizi;
- nel trattamento dei rifiuti;
- nello svolgimento di attività sportive e ricreative;
- nelle sistemazioni idrogeologiche.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Si definisce “superficie agricola utilizzata” la superficie fondiaria catastale che costituisce l'Azienda Agricola.

SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

La Superficie Catastale (SCA) è l'unità di misura della superficie urbanistica da realizzare attraverso gli strumenti di pianificazione comunali.

Vedi art. 4.2.1.

SUPERFICIE CATASTALE: AREA CEDUTA

Si definisce “SCA per area ceduta” la quantità di SCA che è possibile realizzare in aggiunta a quella già assegnata dal RUE o dal POC in proporzione dell'UFL 0,4 mq di SCA/mq di area ceduta gratuitamente al comune per la realizzazione di spazi pubblici.

SUPERFICIE CATASTALE: AREA SCOPERTA

Si definisce “sca per area scoperta” la quantità di SCA che è possibile realizzare in aggiunta a quella già realizzabile in base al valore di spettanza dell'ATE di riferimento (indicato nella tavola 6 di RUE) applicando la norma di cui all'art. 17.1.9.2.

SUPERFICIE CATASTALE: DIFFERENZA SCA

Differenza tra la Superficie Catastale SCA esistente e la Superficie Catastale di Riferimento SURI caratteristica del comparto.

SUPERFICIE CATASTALE DISPONIBILE (SCAD)

Quantità di SCA utilizzabile per interventi di ampliamento di edifici esistenti nei comparti ADTI che viene determinata in funzione della SURI e di altri elementi con il procedimento indicato nei diagrammi ad albero di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.

SUPERFICIE CATASTALE: DEMOLIZIONI

Superficie catastale dei manufatti dei quali il progetto d'intervento prevede la demolizione.

SUPERFICIE CATASTALE: INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

E' la quantità di SCA aggiuntiva alla quantità già realizzabile in base al valore di spettanza dell'ATE che può essere impegnato per la realizzazione degli Interventi Sempre Ammessi (ISA) così come definiti nelle presenti Norme.

SUPERFICIE CATASTALE DI RIFERIMENTO (SURI)

Corrisponde al valore medio della SCA che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano il campo di prevalenza. La Superficie catastale di riferimento (SURI) è una quantità fissata come riferimento per la determinazione della SCAD per interventi di ampliamento nei comparti in cui è ammesso l'ADTI. Vedi art 17.1.3.

SUPERFICIE CATASTALE TEORICA (SCAT)

Si definisce SCA teorica (SCAt) la SCA massima recuperabile nella sagoma planivolumetrica dell'edificio ovvero la QTR assegnata dagli strumenti indipendentemente dalle destinazioni d'uso definite in sede di POC, per le aree di trasformazione urbanistica, o in sede di RUE, per le aree di conservazione urbanistica.

SUPERFICIE COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

SUPERFICIE COMPLESSIVA

La Superficie complessiva è una modalità

di misurazione della superficie di un fabbricato utilizzata per il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999, riportata in Appendice bis. E' data dalla seguente formula:

- Superficie complessiva = $S_u + 60\% S_{nr}$

SUPERFICIE COPERTA (SC)

La Superficie Coperta SC degli edifici è definita dalla proiezione dei fili esterni delle strutture edilizie compresi balconi, bow-windows e tettoie aggettanti.

La SC delle Strutture Tecnologiche è definita dalla figura geometrica che costituisce il perimetro della proiezione a terra degli elementi che costituiscono detti manufatti.

La SC delle Opere a Terra coincide con quella del terreno reso impermeabile alle acque meteoriche.

Non concorrono al calcolo della superficie coperta SC le tettoie isolate, aperte su almeno tre lati e pavimentate con materiale permeabile.

SUPERFICIE COPERTA (SC): ULTIMO PIANO

Superficie coperta dall'ultimo piano dell'edificio o di uno dei corpi di fabbrica che lo compongono, misurata escludendo balconi ed altre superfici aggettanti.

SUPERFICIE EDIFICABILE EFFETTIVA (SE)

La Superficie edificabile effettiva (SE) corrisponde all'area di sedime delle costruzioni. Per area di sedime si intende il suolo occupato e reso impermeabile dalla SC:

- dagli edifici, fuori ed entro terra;
- dalle aree cortilive strettamente connesse agli edifici stessi;
- dalle vie di accesso private;
- dai marciapiedi;

- dai parcheggi privati pertinenziali, intendendosi con questo sia i parcheggi di stretta pertinenza degli edifici o delle attrezzature, destinati a coloro che, residenti o addetti, permanentemente li occupano, come pure i parcheggi destinati al pubblico che frequenta insediamenti commerciali o terziari pubblici e privati;
- dalle rampe di accesso ai sotterranei, ecc.

La SE è una delle componenti in cui si articola la superficie territoriale di un comparto di trasformazione urbanistica, in relazione alla ripartizione ecologico-funzionale del suolo.

Vedi art. 6.2.1.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' la superficie dell'area di pertinenza di edifici, o altri tipi di costruzione, esistenti o previsti dai P.U.A.. Vedi art. 6.2.2.1.

SUPERFICIE ILLUMINANTE (SI)

La Superficie illuminante (Si) è l'area netta delle parti vetrate delle aperture di un locale, ad esclusione delle parti vetrate che si trovino ad altezza inferiore a m 0,60. Vedi art. 16.1.3.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)

Per Superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali: logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sotto tetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,50.

Vedi art. 11.2.1.2.

SUPERFICIE PERMEABILE

Estensione di un terreno nudo ovvero pavimentato con ghiaia sciolta o con speciali elementi traforati in modo da

permettere alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Vedi art. 16.6.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie di una porzione di territorio da urbanizzare o da riqualificare mediante piani urbanistici attuativi.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)

La Superficie utile abitabile (Su) è costituita dalla superficie di pavimento dei locali e degli accessori interni ad un alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nella superficie non residenziale (Snr). Vedi art. 11.2.1.3.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

La Superficie utile lorda (Sul) degli edifici è definita come la somma delle superfici al lordo dei muri di:

a) Tutti i piani fuori terra, interrati o seminterrati, con qualsiasi destinazione diversa da:

- parcheggio pubblico;
- parcheggio pertinenziale, quando questo sia immediatamente sottostante a piazzali pedonali scoperti di uso pubblico che siano parte integrante del previsto sistema dei percorsi e degli spazi urbani;
- corselli di parcheggio pertinenziale la cui copertura costituisca spazio comune indiviso che fa parte del giardino o del sistema delle aree pedonali condominiali.

b) I porticati di uso privato, le logge coperte e i balconi in aggetto.

c) Le terrazze di pertinenza ed accessibili dalle unità immobiliari o da locali comunque abitabili o agibili.

Si comprende altresì nel computo della SUL quanto segue:

d) le superfici dei locali sottotetto abitabili o non, per le porzioni la cui altezza interna netta dal pavimento ovvero, quando questo manchi, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'intradosso della struttura della copertura dell'edificio sia superiore a metri 2,40;

e) la superficie delle scale interne od esterne computata una volta per piano servito. Sono escluse dal computo le rampe o scalinate esterne che, servendo a dare accesso a corti, giardini, posti a quota diversa da quella stradale, rientrano di fatto tra le opere di sistemazione del terreno.

Le modalità di conversione tra SUL e SCA sono definite al capitolo 4.

SUPERFICIE VENTILANTE (SV)

La Superficie ventilante (Sv) relativa ad un ambiente è pari all'area netta delle parti apribili delle aperture. Vedi art. 16.1.3.

TERRITORIO RURALE (TR)

Il territorio rurale (TR) comprende le parti esterne al territorio urbano e da urbanizzare che il P.S.C. salvaguarda da trasformazioni di tipo urbano.

TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO (TUC)

Il territorio urbanizzato consolidato (TUC) comprende parti del territorio individuate dal PSC formate dai tessuti insediativi e le aree occupate da servizi esistenti e delimitate da un perimetro continuo che comprende aree completamente edificate e lotti interclusi.

TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE (TUM)

Il territorio urbanizzato marginale (TUM) comprende le parti del territorio urbano individuate dal PSC che sono estranee al tessuto circostante e necessitano di interventi pianificati di riqualificazione o trasformazione e le parti di territorio già in fase di trasformazione intensiva.

TERRITORIO URBANIZZABILE PERIURBANO (TUP)

Il territorio urbanizzabile periurbano (TUP) comprende le parti esterne al territorio urbano che il P.S.C. assoggetta a trasformazioni di tipo urbano.

TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI (TDE)

Il Trasferimento dei diritti edificatori (Tde) è un metodo attuativo su cui si basa il principio della perequazione urbanistica. Consiste nel localizzare la QTR spettante ai diversi proprietari di un comparto urbanistico secondo il disegno urbano definito attraverso un PUA.

UNITÀ EDILIZIA (UE)

Sono Unità Edilizie gli insiemi costituiti da uno o più edifici censiti al Catasto Urbano, con relative costruzioni accessorie, giardini e corti di pertinenza, che siano tra di loro catastalmente o tipologicamente interrelati.

UNITÀ DI GROSSO BOVINO – CAPI ADULTI (UGB)

Unità di misura corrispondente ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i coefficienti di conversione riportati all'art. 18.2.8.

UNITÀ IMMOBILIARE ORDINARIA

Può corrispondere a porzioni di fabbricati ordinari o delle aree scoperte di loro pertinenza e, a volte, a interi fabbricati.

Vedi art. 4.3.3.

UNITÀ IMMOBILIARE SPECIALE

Corrisponde, in linea di massima, a interi fabbricati o a intere attrezzature anche scoperte, appartenenti a tipologie specializzate, mai di carattere promiscuo. Vedi art. 4.3.4.

UNITÀ DI LAVORO A TEMPO PIENO (UL)

Per unità di lavoro a tempo pieno si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2.300 ore annue).

VANI ACCESSORI

Sono vani accessori i locali a servizio indiretto della funzione principale quali ad esempio cantine, soffitte, depositi senza permanenza di persone.

VARIANTI AL P.O.C. E AL R.U.E.

Sono definite varianti al POC gli atti predisposti dall'amministrazione comunale in modifica del POC vigente onde avviare nuove trasformazioni o modificare gli interventi già previsti nel rispetto delle direttive contenute nelle norme del PSC e con l'obiettivo che caratterizza il POC di attuare i contenuti del PSC medesimo.

Vedi art. 7.1.1.

VERDE ATTREZZATO DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI (VC)

Il Verde attrezzato di pertinenza degli insediamenti (VC) è una delle componenti in cui si articola la superficie territoriale di un comparto di trasformazione urbanistica, in relazione alla ripartizione ecologico-funzionale del suolo.

Il VC è in particolare una delle componenti della SF. Può comprendere anche superfici pavimentate che ne rendono impermeabile di fatto una certa quota quale ad esempio:

- aree pedonali;
- viabilità;
- campi da gioco e piscine;
- impianti sportivi e ricreativi in genere.

Vedi art. 6.2.2.

VILLETTA (V)

Le Villette “v” sono edifici isolati con giardino che comprendono da uno a tre alloggi, in tutto o in parte sovrapposti. Il terreno libero di pertinenza della villetta è generalmente di godimento comune. Se gli alloggi hanno accessi indipendenti dal giardino, questo può essere fisicamente suddiviso in tutto o in parte in zone di pertinenza dei singoli alloggi.

Le forme evolute del tipo mostrano aggregazioni a trama e addirittura

integrazioni con altre tipologie di tipo plurifamiliare e possono raggiungere un numero di alloggi superiore a tre.

I requisiti dimensionali e tipologici della villetta “v” sono definiti all’art. 17.1.4.2.

VINCOLO CONFORMATIVO

Sono vincoli conformativi quelli che discendono dall’esigenza di salvaguardia che nasce nei confronti di particolari oggetti di pubblico interesse e gravano sulle fasce di terreno determinate dalla applicazione delle distanze di rispetto da impianti e luoghi pubblici. Essi vengono meno quando venga soppresso o modificato l’oggetto che li determina.

VINCOLO RICOGNITIVO

Sono vincoli ricognitivi quelli che discendono dalla ricognizione di caratteri fisici che sono intrinseci al territorio o alle costruzioni che su di esso insistono.

VISUALE LIBERA TEORICA (VL)

La visuale libera teorica (VL) è il rapporto tra l’altezza di un edificio e la sua distanza agli altri edifici.

Vedi art. 16.5.6.

VOLUME CONVENZIONALE (VCO)

È il volume fuori terra delle parti effettivamente utilizzabili di un edificio.

Vedi art. 16.2.1.

VOLUME REALE (V)

Il volume reale è il volume di tutte le parti dell’edificio ad esclusione dei manufatti tecnologici. Vedi art. 16.2.2.

VOLUME TECNICO

E’ il volume complessivo costruito fuori o dentro terra, strettamente necessario per contenere le apparecchiature tecnologiche riguardanti gli impianti a servizio degli immobili. Vedi art. 16.2.3.

VIABILITÀ

Gli elementi tipologici della Viabilità sono definiti all’art. 13.16.1.

.

TITOLO 2

DISPOSIZIONI GENERALI

2 GRADO DI EFFICACIA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è lo strumento urbanistico che individua i contenuti generali della pianificazione comunale. Esso vincola e condiziona l'azione della amministrazione comunale nella formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.). Non attribuisce le quantità edificatorie agli operatori pubblici e privati, in quanto le azioni urbanistiche sono regolate dal P.O.C. che disciplina:

- localizzazione dei comparti di conservazione e dei comparti di trasformazione,
- localizzazione dei servizi pubblici ed evoluzione del disegno urbano.

I contenuti generali del P.S.C. non sono pertanto negoziabili ovvero rinegoziabili né in sede di formazione del P.O.C., né, tanto meno, di modifica del R.U.E. o di approvazione dei Piani urbanistici attuativi (P.U.A.). La loro modifica può avvenire solo in sede di Variante al P.S.C.

2.1 RAPPORTI CON LA LEGISLAZIONE REGIONALE

La presente pianificazione comunale è il risultato della conversione del precedente Strumento Urbanistico denominato VAG '99 effettuata ai sensi degli articoli 42 e 43, comma 4 lettera c e comma 5 della L.R. 20/2000.

2.2 EFFICACIA DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni di Piano, le norme³ sono suddivise in:

- indirizzi: disposizioni volte a fissare obiettivi da raggiungere riconoscendo ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione dei contenuti attuativi della pianificazione;
- direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti attuativi della pianificazione;
- prescrizioni: disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni dalle medesime disciplinati e ne regolano gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

Le Norme, ove non diversamente specificato, hanno valore di prescrizione.

In caso di contrasto tra gli elaborati e le presenti norme si prescrive che prevalgono i contenuti delle Norme.

³ In base allo strumento urbanistico cui si riferiscono le Norme si articolano in strutturali (Norme di P.S.C.), regolamentari (Norme di R.U.E.) e operative (Norme di P.O.C.).

3 EFFICACIA, CONTENUTI, VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (R.U.E.)

3.1 CONTENUTI

Il R.U.E. si fonda sugli indirizzi e sulle direttive definite nel P.S.C.

Il R.U.E. é costituito dalle presenti norme e dall’elaborato 6.

Il R.U.E. stabilisce i seguenti elementi della disciplina urbanistica del territorio:

- procedure di attuazione degli interventi previsti dal P.O.C. nelle diverse aree di trasformazione e di conservazione del territorio;
- regole relative al contempo alla conservazione ed alla manutenzione urbanistica della città;
- regole per la trasformazione e realizzazione degli spazi pubblici;
- disciplina degli oggetti di trasformazione del territorio;
- disciplina delle trasformazioni d’uso;
- disciplina degli standard pubblici e pertinenziali da applicare a tutti gli interventi attivati dopo la data di adozione delle presenti norme;
- disciplina degli interventi nelle aree di conservazione edilizia ed urbanistica;
- norme per la monetizzazione degli standard nelle aree di conservazione edilizia ed urbanistica.

Sono inoltre disciplinate dal R.U.E. l’attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l’ambiente urbano e territoriale all’interno del confine comunale.

3.2 EFFICACIA

Il R.U.E. è efficace in tutti i tessuti soggetti a conservazione e nei comparti di trasformazione individuati dal P.S.C. e localizzati dal P.O.C. Le parti del territorio ricomprese in un ambito di trasformazione fino alla sua individuazione in subcomparti nel POC finalizzata alla attuazione delle trasformazioni urbanistiche, è disciplinato dalle norme tecniche del RUE volte alla conservazione dell’assetto urbanistico attuale.

Il R.U.E. riguarda le procedure attuative relative alle seguenti aree soggette a PUA:

- nuclei storici, prevalentemente residenziali individuati dal P.S.C. come ambiti TUC 1.2 e localizzati dal P.O.C. come aree NSR;
- aree residenziali di riqualificazione individuate dal P.S.C. come ambiti TUM 3.1 e localizzati dal P.O.C. come subcomparti di tipo 4;
- insediamenti saturi pianificati per iniziativa privata secondo il PRG ‘68, manifatturieri e terziari individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 3.6 e localizzati dal P.O.C. come subcomparti di tipo 7.3;
- aree interessate da programmi attuativi in corso di conclusione individuate dal P.S.C. come ambiti TUM 3.2 e localizzate dal P.O.C. come subcomparti di tipo 5.

Il R.U.E. riguarda altresì la disciplina delle procedure attuative, la realizzazione delle dotazioni pubbliche e degli oggetti di trasformazione del territorio relativi alle seguenti aree di trasformazione:

A. subcomparti di trasformazione attivati dal POC:

- Subcomparti di tipo 1: subcomparti di trasformazioni di relitti agricoli da riqualificare individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 1;
- Subcomparti di tipo 2: subcomparti di trasformazione di siti incongrui individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 2;
- Subcomparti di tipo 3: subcomparti di trasformazione di suoli agricoli individuati dal P.S.C. come ambiti TUP 1;
- Subcomparti di tipo 9 di trasformazione secondo Accordi attuativi del PTCP come ambiti TUM 4

B. subcomparti di trasformazione in corso di attuazione:

- Subcomparti di tipo 4: subcomparti di completamento del tessuto residenziale individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 3.1;
- Subcomparti di tipo 5: subcomparti interessati da processi attuativi residenziali in corso di conclusione individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 3.2;

- Subcomparti di tipo 6: subcomparti in attuazione secondo il PRG '68 individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 3.3;
- Subcomparti di tipo 7: subcomparti in attuazione secondo il PRG '89 individuati dal P.S.C. come ambiti TUM 3.4;
- Subcomparti di tipo 8: parti del TUC soggette a trasformazione urbanistica intensiva individuati dal P.S.C. come ambiti TUC.

Il presente regolamento riguarda inoltre la disciplina urbanistica e le procedure attuative delle seguenti aree di conservazione edilizia o urbanistica:

- tessuto moderno prevalentemente residenziale individuato dal P.S.C. come ambiti TUC 1.1 e localizzato dal P.O.C. come aree TMR;
- nuclei storici individuati dal P.S.C. come ambiti TUC 1.2 e localizzati dal P.O.C. come aree NSR;
- tessuto moderno, prevalentemente produttivo e grandi insediamenti produttivi all'aperto soggetti a salvaguardia strategica individuati dal P.S.C. come ambiti TUC 2.1 e localizzati dal P.O.C. come aree TCP;
- insediamenti commerciali, terziari e ricreativi di valenza sovracomunale individuati dal P.S.C. come ambiti TUC 3.1 e localizzati dal P.O.C. come aree TCS;
- aree agroforestali di sinistra Reno utilizzate per colture intensive ed estensive individuate dal P.S.C. come ambiti TR 1 e localizzate dal P.O.C. come aree TRC;
- aree agroforestali di destra Reno facenti parte del parco fluviale e del parco della guardia individuate dal P.S.C. come ambiti TR 2 e localizzate dal P.O.C. come aree TPE;
- aree agricole dei vivai individuate dal P.S.C. come ambiti TR 1.2 e localizzate dal P.O.C. come aree TRV;
- nuclei storici agricoli individuati dal P.S.C. come ambiti TR 3 e localizzati dal P.O.C. come aree NSA;
- aree di pertinenza di servizi esistenti che vengono confermati e aree destinate a servizi programmati nell'ambito del Progetto Città individuate dal P.S.C. come ambiti TUC 4.1 e localizzate dal P.O.C. come aree TCS;
- grandi infrastrutture viarie esistenti individuate dal P.S.C. come ambiti TUC 5.1 e localizzate dal P.O.C. come aree TCV;
- grandi infrastrutture ferroviarie esistenti individuate dal P.S.C. come ambiti TUC 5.2 e localizzate dal P.O.C. come aree TCF;
- aree destinate a parchi pubblici extraurbani individuate dal P.S.C. come ambiti TR 2.1 e localizzate dal P.O.C. come aree TPP.

3.3 CONTENUTI NORMATIVI

Il R.U.E. contiene due tipi di regole valide a tempo indeterminato:

- le regole procedurali, che riguardano essenzialmente la formazione di varianti al P.O.C. e di passaggio dal P.O.C. ai progetti urbanistici attuativi (P.U.A.), nonché le procedure attuative degli interventi previsti dal P.O.C.;
- le regole tecniche, che stabiliscono come si opera nelle aree di conservazione urbanistica e in quelle di conservazione edilizia individuate dal P.O.C..

Il R.U.E. specifica i contenuti del P.S.C. nel rispetto delle previsioni del P.S.C. medesimo.

3.3.1 AGGIORNAMENTO

Sono approvate dalla stessa Amministrazione comunale con la procedura di variante al R.U.E., art. 33 della l.r. 20/2000 le seguenti modifiche che non comportano per ipotesi varianti al P.S.C.:

- modifica di una procedura attuativa;
- modifica delle regole tecniche per le azioni di conservazione sviluppate, coerentemente con la classificazione contenuta nel P.S.C., con l'ausilio di apposite cartografie di dettaglio.

La modifica della cartografia del R.U.E., elaborato n. 6, è invece approvata dal Consiglio Comunale con la procedura di Variante al P.O.C., art. 34 della l.r. 20/2000.

3.4 VALIDITÀ

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, le regole di cui al presente Titolo restano valide a tempo indeterminato per le parti di conservazione edilizia, mentre, per le parti di conservazione urbanistica, valgono fino al loro inserimento nel P.O.C. ai fini della trasformazione.

3.5 RAPPORTI CON IL P.S.C.

3.5.1 CRITERI GENERALI

Il P.O.C. e il R.U.E. perseguono le finalità definite al Titolo 1 delle Norme di P.S.C. fondandosi sul principio che ogni intervento fisico sul territorio, sia di iniziativa pubblica sia privata, costituisce modificazione dell'ambiente la cui lunga durata produce effetti sul patrimonio collettivo naturale, architettonico, urbanistico e produttivo.

Pertanto il P.O.C. e il R.U.E. contengono gli elementi necessari ad attuare le finalità del P.S.C. indicando specificamente le parti delle Norme di P.S.C. che hanno diretta efficacia in sede attuativa.

Ogni dubbio interpretativo circa l'applicazione delle disposizioni di cui alle Norme di P.O.C. e di R.U.E. andrà valutato alla luce degli indirizzi e direttive definite nelle Norme di P.S.C.

TITOLO 3

CALCOLO DELL'EDIFICABILITA'

4 IL PARAMETRO "SUPERFICIE CATASTALE" (SCA) E COME APPLICARLO

4.1 MOTIVAZIONE

La perequazione urbanistica disciplinata all'art. 42 delle Norme di P.S.C. riconosce uguali diritti edificatori a tutti i suoli che si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto.

I diritti edificatori sono espressi da un parametro che indica la quantità di edificazione per metro quadro di superficie territoriale.

Tale parametro è l'indice convenzionale di edificabilità (ICE). La grandezza che esprime la quantità edilizia, ai fini della certezza del diritto, deve trovare riscontro in concetti ufficialmente riconosciuti a scala nazionale⁴.

4.2 DEFINIZIONE

Con D.P.R. 138/98 il Governo ha, come è noto, riformato profondamente i criteri di misurazione e di accatastamento delle unità immobiliari con nuove disposizioni che sono in vigore su tutto il territorio nazionale. Le vecchie disposizioni, basate sul numero "vani", limitandosi al semplice conteggio di entità convenzionali prive di dimensioni, non erano utilizzabili a fini urbanistici. Le nuove disposizioni, invece, adottando come grandezza la superficie catastale e come unità di misura il metro quadro, permettono una rappresentazione numerica molto precisa delle grandezze urbane.

Si può osservare che le nuove disposizioni riguardano essenzialmente le unità edilizie correnti, a destinazione abitativa o mista: ma sono queste le protagoniste della grandissima maggioranza delle trasformazioni in corso di attuazione e previste dal P.S.C.. Infatti, nella definizione delle "microzone" censuarie è a questo tipo di unità che, per norma, devono fare riferimento gli uffici del dipartimento del territorio dell'Amministrazione finanziaria.

Nella superficie catastale rientrano tutti gli elementi che concorrono a formare una "unità immobiliare", e cioè una porzione dello spazio urbano - non solo, quindi, dell'edificio vero e proprio - che sia capace di produrre autonomamente un reddito⁵.

4.2.1 CRITERIO DI CALCOLO

La sommatoria delle dimensioni delle unità immobiliari non restituisce tuttavia la dimensione fisica del fabbricato nella sua globalità. Le "parti comuni" e condominiali (in quanto incapaci di produrre un reddito autonomo o - in altre parole - di essere

⁴ Casalecchio di Reno, con il PRG '89, aveva adottato come grandezza urbanistica la Superficie Utile Lorda (SUL) perché di più immediata percezione, di più semplice misurazione e perché permette di valutare con omogeneità e certezza sia gli interventi di nuova costruzione che quelli di trasformazione edilizia.

⁵ Poiché l'attività edilizia privata tende, salvo eccezioni, al massimo sfruttamento economico di un'area urbana - ricercando instancabilmente ogni espediente contabile che permetta di oltrepassare la misura che il Piano Regolatore presuppone - il rispetto delle regole urbanistiche va perseguito controllando, in primo luogo, la quantità di oggetti immobili capaci di produrre un reddito economico. È quindi logico riferire i controlli alla "Superficie Catastale", parametro che la legge impone, senza eccezioni, a tutto il territorio nazionale per fini del tutto analoghi: la tassazione del reddito immobiliare.

compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della superficie catastale delle "unità edilizie" (termine questo con cui il catasto designa l'insieme costituito dal manufatto edilizio e della relativa area di pertinenza). Balconi e terrazze (in quanto sul mercato hanno un valore inferiore a quello delle parti chiuse, ma hanno valore) vengono invece conteggiate solo in parte. Con criterio analogo vengono contate parzialmente le superfici accessorie di qualsiasi tipo, anche se sotterranee. Vengono contate perché contribuiscono al valore delle unità immobiliari delle altre categorie. Autorimesse individuali e collettive e posti auto privati, anche se scoperti, vengono contati integralmente.

Ai fini del calcolo della SCA i vani accessori (cantine, soffitte, lavanderia, depositi senza permanenza di persone, ecc...) dovranno avere altezza interna netta superiore a ml 2,39, fatti salvi i locali esistenti, nonché rapporto illuminante e ventilante non superiore a 1/15 e non inferiore a 1/12, fatti salvi i locali esistenti.

Sono altresì escluse dal calcolo della SCA ai fini dell'attuazione del P.O.C. i volumi tecnici definiti alla voce relativa.

Sono altresì escluse ai fini del calcolo della SCA nei titoli abilitativi le murature di spessore superiore a cm 30 qualora i realizzatori convenzionino le caratteristiche bioedilizie delle murature attraverso un titolo abilitativo convenzionato.

La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge come disciplinato al successivo art. 5.2.6.

4.3 ADOTTARE LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA) COME PARAMETRO URBANISTICO

L'adozione come parametro urbanistico della superficie catastale comporta la considerazione di due importanti aspetti, che riguardano gli effetti che il passaggio dalla grandezza di riferimento del Prg'89 a quella nuova della Variante Generale del 1999 (dalla SUL alla SCA), può avere:

- sui diritti edificatori spettanti ai proprietari del suolo oggetto di trasformazione urbanistica;
- sugli interventi di conservazione urbanistica che riguardano il territorio urbano consolidato.

4.3.1 EFFETTI SUI DIRITTI EDIFICATORI DEFINITI

Per il primo aspetto, si tratta di stabilire una volta per tutte il criterio da adottare perché non ne derivino, in termini economici, indebite punizioni e premi immeritati. A tale scopo si è scelto un significativo campione di permessi di costruire rilasciati secondo i criteri attualmente in vigore e di concessioni edilizie relative all'edilizia più anziana, suddivisi per tipologie edilizie, si è applicato ad esso il nuovo criterio di misurazione basato sulla SCA, e si è confrontata la quantità risultante con quella ottenuta applicando il precedente parametro della SUL. Individuato il fattore numerico di conversione tra le due grandezze, questo viene applicato a indici e quantità urbanistiche previsti dal piano vigente, adeguandoli in modo che, a parità di condizioni di fatto e di diritto, non si determinino squilibri e ingiustizie. Vedi conversione ICE 89/99 all'articolo 45.3 delle presenti Norme.

4.3.2 EFFETTI SUGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA

Il secondo aspetto è più complesso. La disciplina urbanistica vigente da dieci anni a Casalecchio, sottende infatti la scelta, di carattere strategico, di contenere la domanda diffusa di nuove costruzioni derivante dall'insufficiente ampiezza delle abitazioni esistenti, privilegiando sull'urbanizzazione di spazi vergini il migliore sfruttamento dello spazio già costruito.

Il migliore sfruttamento dello spazio costruito di cui è prevista la "conservazione urbanistica"

avviene sostanzialmente con due modalità, una più specifica e l'altra più generica:

- la modalità specifica è quello della "perequazione tipologica", di cui al capitolo 16, che consiste nell'adeguare alle caratteristiche prevalenti in un dato Ambito Territoriale Elementare (ATE), gli edifici che non raggiungono le dimensioni tipiche del micro contesto urbanistico in cui sorgono. Esso è regolato dal R.U.E.;
- la modalità generica sta nel considerare sempre ammissibili, indipendentemente dalle regole tipologiche che variano caso per caso, tutti gli interventi sugli edifici esistenti che non comportano l'aumento della SUL. Con la definizione che il PRG previgente dava di tale grandezza, questo significa che deve essere possibile chiudere logge, balconi terrazzi e portici (la cui superficie concorre a determinare la SUL esistente), trasformandoli da spazio aperto in spazio chiuso abitabile.

Mentre l'adozione del nuovo parametro non incide sostanzialmente sulle specifiche regole dettate dalle previgenti "VO", costringe invece a ripensare le regole per quegli interventi generici, che dal PRG previgente erano considerati sempre ammissibili in quanto non comportavano aumento di SUL. Se si considera la SCA invece della SUL essi comporteranno quasi sempre una variazione della quantità urbanistica. Si tratta allora, senza toccare il criterio nazionale di misurazione della SCA, di ammettere espressamente la cosa, considerando come un diritto dei proprietari di edifici quello di incrementare la SCA esistente della quantità corrispondente alla superficie degli spazi aperti che vengono chiusi e a quella di altri spazi abitabili ricavabili con interventi che non alterano la proiezione a terra del fabbricato. Un balcone anche dopo essere stato chiuso conserva infatti sempre la stessa proiezione a terra. Altri aspetti della questione esulano dagli aspetti strutturali e strategici del P.S.C. e diventano materia di R.U.E..

4.3.3 UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

La consistenza di queste unità viene determinata misurandone la "Superficie catastale" (SCA) (vedi prospetto dei gruppi e categorie all'articolo 4.4.3).

4.3.4 UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

La consistenza di queste unità viene determinata, come si è già notato, con criteri ad hoc che possono variare anche caso per caso. Non si fa riferimento, in questi casi, alla grandezza "Superficie Catastale" né al relativo parametro "metro quadro catastale" (vedi prospetto dei gruppi e categorie all'articolo 4.4.3).

4.3.5 IL CONCETTO DI "ORDINARIO" E DI "SPECIALE"

La distinzione tra i due concetti è, al fine della misurazione della consistenza delle trasformazioni urbanistico edilizie, della massima importanza, perché separa due criteri di misurazione: uno reale (quello che riguarda le unità "ordinarie") e l'altro convenzionale (cui è giocoforza fare ricorso per le unità "speciali").

Infatti, mentre per le unità ordinarie esiste un criterio di misurazione stabilito per legge che può essere fatto proprio dall'urbanistica, per le unità speciali è invece la regola urbanistica che deve supplire, con idonei criteri di conversione e di classificazione.

L'importanza della questione si rivelerà in tutta la sua pregnanza nel momento in cui, come previsto dalla legge, le funzioni di inventario del patrimonio edilizio nazionale verranno in capo alle regioni e agli Enti locali. A questo punto i criteri di misurazione del patrimonio "ordinario" adoperati nella gestione urbanistica e in quella finanziaria, non potranno non concordare. Solo se il criterio di misurazione diventerà unico, anche il mercato sarà invogliato ad abbandonare i variegati usi locali e a considerare i beni compravenduti con un metro ufficiale, riconosciuto in tutto il Paese.

Una volta che il concetto di ordinario sia tradotto in termini urbanistici, ci troveremo di fronte a un doppio ordine di esigenze: da un lato la misurazione dell'esistente, per potere controllare le azioni di conservazione urbanistica di oggetti ordinari, dall'altro quello del nuovo per potere controllare la produzione di nuovi oggetti ordinari.

A regime, il problema dell'esistente è quello più semplice: la consistenza dei fabbricati sarà quella censita a catasto e non altra. Dal

momento che diventerà compito del Comune l'aggiornamento e la conservazione dell'inventario del patrimonio edilizio, gli uffici dovrebbero essere in grado di conoscere a priori l'esatta consistenza dell'immobile sul quale si vuole intervenire. L'importanza della questione appare tuttavia relativa quando si tratta del territorio urbanizzato consolidato TUC, individuato dal P.S.C. dove la maggior parte degli interventi consiste in azioni di conservazione urbanistica.

Per il nuovo, la distinzione tra ordinario e speciale è rilevante per quanto riguarda l'utilizzazione della QTR negli interventi privati. E' invece irrilevante per gli interventi pubblici che realizzano la QPB, in quanto quest'ultima quantità non rappresenta un diritto della proprietà del terreno, ma una libera determinazione dell'Amministrazione.

Leggendo le norme tecniche allegate al DPR 138/98, la distinzione tra "ordinario" e "speciale" se è inequivocabile in alcuni casi, in altri appare vaga e indeterminata. Sembrano quindi necessarie più dettagliate istruzioni.

Nell'intento di fare corrispondere alle accezioni censuarie di "unità ordinaria" e di "unità speciale", accezioni urbanistiche, ci riferiremo alla classificazione del territorio⁶.

Per rendere coerente il sistema dei parametri, attraverso i quali gli strumenti urbanistici regolano l'esercizio dei diritti edificatori, con i nuovi criteri per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane, è necessario fare riferimento a più di una grandezza.

Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie, la grandezza cui fare riferimento è sempre la superficie catastale (SCA) espressa in metri quadrati.

Nel caso si tratti invece di immobili costituiti

da unità speciali, si dovrà fare riferimento, a seconda delle categorie, ad altre grandezze:

- **SF** la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati;
- **SC** la superficie coperta, espressa in metri quadrati;
- **V** il volume, espresso in metri cubi;
- **H** l'altezza, espressa in metri;
- **P** il numero dei piani fuori terra;
- **SE** l'area di sedime impermeabilizzabile, espressa in percentuale di SF;
- **VC** il verde privato differenza, in percentuale, tra SF e SE.

Si avrà allora la seguente casistica:

⁶ Per quanto riguarda il TUC ai fini delle azioni di conservazione urbanistica le presenti Norme stabiliscono quali partizioni considerare ordinarie (dove il controllo della consistenza avviene misurando la SCA) e quali considerare speciali dove il controllo della consistenza avviene con altri parametri quali la dimensione del lotto, la superficie coperta, il numero dei piani, l'altezza, la superficie impermeabilizzata. Per il TUM e il TPU sarà il P.O.C. a stabilire la SCA secondo quanto definito al precedente articolo. Dov'è speciale, nei casi di trasformazione urbanistica, l'ICE viene convertito secondo i coefficienti definiti al presente capitolo, quindi il progetto urbanistico utilizza altri parametri; nei casi di conservazione non si opera alcuna conversione e si utilizzano direttamente altri parametri. Dov'è ordinario, nei casi di trasformazione urbanistica, si applica l'ICE. Nei casi di conservazione si desume la SCA dal catasto o la si misura.

Unità immobiliari	conservazione urbanistica	trasformazione urbanistica
Ordinarie	quando l'azione urbanistica consiste di interventi di carattere conservativo, il diritto edificatorio coincide con la SCA esistente, che potrà essere incrementata o meno, secondo i criteri perequativi stabiliti dal R.U.E. sulla base della descrizione tipologica	quando l'azione di trasformazione (sia che riguardi un terreno vergine che una porzione di tessuto da ristrutturare urbanisticamente) ha per scopo la realizzazione di nuove unità immobiliari ordinarie, la quantità di edificazione corrisponderà alla QTR, sempre espressa in SCA.
Speciali	quando l'azione urbanistica consiste di interventi di carattere conservativo, il diritto edificatorio è quello che deriva dalle disposizioni del R.U.E., fondate su parametri diversi dalla SCA	quando l'azione di trasformazione (sia che riguardi un terreno vergine che una porzione di tessuto da ristrutturare urbanisticamente) ha per scopo la realizzazione di nuove unità immobiliari speciali, la quantità di edificazione che rappresenta la QTR, espressa in SCA, viene convertita in una grandezza diversa definita all'articolo 4.4.3, coerente con la categoria censuaria, cui faranno riferimento le regole di edificazione.

4.3.5.1 Il concetto di prevalenza.

Sia che si tratti di conservazione come di trasformazione urbanistica, può accadere che una porzione del fabbricato (o dell'immobile) speciale, venga considerato, ai fini catastali, come unità immobiliare ordinaria: per esempio, un'abitazione annessa a un fabbricato industriale (Z01). Ai fini urbanistici la circostanza è irrilevante, e pertanto la nozione di specialità prevale su quella di ordinarietà.

4.3.6 DISTINZIONE URBANISTICA TRA ORDINARIO E SPECIALE

Il R.U.E. distingue, perseguendo la massima coerenza possibile con i criteri che ispirano il nuovo regolamento per la revisione generale delle zone censuarie i seguenti casi:

1 i casi (dove entrano in gioco unità immobiliari ordinarie) in cui la grandezza urbanistica di riferimento, alla quale commisurare contestualmente sia i diritti edificatori che la consistenza degli effetti degli interventi	è la SCA
- i casi in cui entrano in gioco unità immobiliari ordinarie in cui la grandezza urbanistica di riferimento	è altra dalla SCA
2 i casi (dove entrano in gioco unità immobiliari speciali) in cui i diritti edificatori vengono, nell'ordine:	2.1 dapprima definiti in termini di SCA convenzionale
	2.2 quindi convertiti in grandezze diverse
	2.3 regolati, infine, mediante parametri edilizi coerenti con la grandezza adottata.

4.3.6.1 Territorializzazione del concetto censuario di "ordinario" e "speciale".

Alla luce del prospetto prima riportato, si deve considerare quanto segue.

In un prima fase, fino a quando non sia andato a regime il censimento del patrimonio immobiliare urbano secondo i nuovi criteri e, soprattutto, fino a quando la conservazione dell'inventario del patrimonio non sia passato dal dipartimento centrale del territorio agli enti locali, la territorializzazione dei concetti di "ordinario" e "speciale" ai fini della pianificazione comunale, non coinciderà sempre con quella implicita negli atti degli uffici centrali.

E' allora importante che, perdurando fino a quel momento un indeterminato margine di incertezza, allo scopo di eliminare fino dall'inizio almeno quelle contraddizioni che potrebbero rendere problematica l'applicazione delle regole urbanistiche, il campo di applicazione urbanistico del riferimento alla SCA, tenda ad essere cautelativamente più ristretto di quello teoricamente considerabile dagli uffici centrali.

E' meglio, in altre parole, che, nell'incertezza, immobili che gli uffici centrali potrebbero considerare "ordinari", siano considerati "speciali" dal R.U.E. che non viceversa. In questo modo il Comune non rischia di trovarsi vincolato all'applicazione di un metodo di misurazione minuzioso, quale quello della SCA, in situazioni dove gli uffici erariali potrebbero applicare parametri diversi. Ne potrebbero infatti derivare conflitti tra privati e Comune.

In altre parole ancora, in situazioni di incertezza, è preferibile per il R.U.E. considerare "speciali" immobili che secondo i criteri catastali potrebbero essere "ordinari", che non considerare ordinari immobili che potrebbero essere speciali.

In vista del controllo delle azioni di conservazione urbanistica, la territorializzazione farà riferimento alla classificazione del territorio, definita all'articolo 2.1 delle Norme di P.S.C.. Quando il nuovo sistema sarà andato pienamente a regime, la consistenza delle unità ordinarie sarà sempre quella risultante dall'inventario conservato presso la stessa Amministrazione Comunale.

Per il controllo delle azioni di trasformazione urbanistica, la territorializzazione avverrà solo con i P.U.A. o, se i contenuti operativi del P.O.C. possono essere sufficientemente dettagliati, in sede di formazione o variante al P.O.C. stesso.

Nelle azioni di trasformazione urbanistica che devono dare luogo a complessi immobiliari catastalmente definibili come speciali, è determinante il criterio di conversione della QTR fissato dal R.U.E., nel quadro delle regole perequative.

4.4 LA CONVERSIONE DELLA QTR IN ALTRE GRANDEZZE

4.4.1 IL CARATTERE CONVENZIONALE DELL'ICE

Nella pianificazione urbanistica di Casalecchio i diritti edificatori spettanti al terreno (QTR) sono espressi in SCA per mq di St, mediante un indice denominato "Indice convenzionale di edificabilità" (ICE).

Il nuovo DPR 138/98 per la revisione generale del catasto urbano, adotta, come grandezza significativa della consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria la superficie catastale che qui chiamiamo SCA. Per quanto riguarda invece le unità immobiliari speciali l'amministrazione finanziaria si riserva criteri di valutazione ad hoc più specifici. Il problema più comune e diffuso, con cui quotidianamente si deve confrontare la disciplina urbanistica, è quello del controllo delle quantità edilizie "a destinazione ordinaria" e come la quantità di edificazione a destinazione ordinaria realizzabile su un determinato terreno, resti sempre il termine principale di ogni valutazione economica, anche se quel determinato terreno sarà poi utilizzato per destinazione speciali. In sostanza, il linguaggio comune dell'urbanistica, si fonda essenzialmente sul vocabolario proprio dell'edilizia a destinazione ordinaria.

Il PRG '89 di Casalecchio considera, al punto 251.3.5⁷ delle NdA, questo aspetto della questione, stabilendo che i diritti edificatori perequativi siano espressi "convenzionalmente" in mq di SUL a destinazione ordinaria, adottando di conseguenza, nel caso di tipologie insediative radicalmente diverse - come quelle industriali - coefficienti di conversione che li traducono in

⁷ Il parametro SUL trova applicazione unicamente nei piani approvati antecedentemente l'entrata in vigore della VAG'99.

Per la sua utilizzazione in tutto o in parte, a seconda dei casi, su aree aventi altra specifica destinazione, la SUL è convertita in mq di SF equivalente con i seguenti parametri:

- 1,15 mq di SUL = 2,00 mq di SF destinata ad insediamenti manifatturiero/commerciali al coperto;
- 1,15 mq di SUL = 5,00 mq di SF destinata a insediamenti manifatturiero/commerciali all'aria aperta;
- 1,15 mq di SUL = 6,00 mq di SF destinata a piazzole di campeggio o ad impianti sportivi o ricreativi scoperti.

parametri con queste coerenti⁸.

I criteri in vigore a Casalecchio sono quindi già sostanzialmente coerenti con quelli generali del DPR 138/98 e, in particolare, con le nuove definizioni di unità speciali che il DPR fornisce. Le presenti regole hanno lo scopo di stabilire gli opportuni criteri di conversione.

4.4.2 I CRITERI DI CONVERSIONE

La conversione non ha senso quando si tratta di azioni di trasformazione urbanistica che sfruttano, mediante interventi di carattere pubblico, la QPB. In tali casi la QPB è espressa direttamente, in sede di P.O.C., nella grandezza più appropriata. Per tale ragione dai prospetti che seguono sono escluse (o ne restano indeterminati i parametri di conversione) le categorie speciali riferite a tipologie e destinazioni che riguardano gli interventi di pubblica finalità.

Posto allora che:

QTR	=	(ST libera x ICE + ST vincolata x 0,30 x ICE)
quantità di edificazione spettante al terreno		prodotto dell'indice convenzionale di edificabilità per la superficie territoriale distinta in libera e vincolata

dove l'ICE può avere i seguenti valori:

Classe	Indice convenzionale edificabilità
TPU territorio periurbano	0,1 mq SCA/mq ST
TUM territorio urbano marginale	0,2 mq SCA/mq ST
TUC territorio urbano consolidato	0,4 mq SCA/mq ST

La QTR è calcolata applicando l'ICE che il P.S.C. all'art. 4.2.1.4 individua per gli specifici ambiti, e le correzioni di cui all'art. 4.2.3 del P.S.C. medesimo.

Un metro quadro di QTR ottenuta secondo i criteri individuati al comma precedente viene convertito, a seconda dei casi, in una o più

delle seguenti grandezze secondo criteri dedotti dall'analisi di casi concreti significativi:

- **SCA** (superficie catastale). La conversione avviene naturalmente nel rapporto uno a uno in tutti i casi nei quali la trasformazione urbanistica comporta la realizzazione di unità immobiliari ordinarie. Nei casi di unità speciali, laddove l'unità immobiliare tende a coincidere con l'intero fabbricato, il valore della QTR viene aumentato del 25% che corrisponde all'insieme delle superfici che, corrispondendo, nei casi ordinari, agli spazi comuni incapaci di produrre un reddito, non vengono conteggiati (scale, corselli, volumi tecnici ecc).
- **SF** (superficie fondiaria). Vi sono casi speciali, che corrispondono di solito agli insediamenti produttivi manifatturieri e affini, dove ciò che urbanisticamente e commercialmente conta non è tanto il fabbricato, quanto il lotto recintato di pertinenza. Questo perché è l'intera superficie del lotto che, contribuendo alla funzionalità dell'insieme, configura lo spazio utile che l'azienda deve poter essere libera di gestire nel modo più conveniente ai processi produttivi. Pertanto la QTR è tradotta in mq di superficie di lotto, e l'utilizzazione di questo continua a essere normata dal R.U.E. con parametri di sagoma, quali altezza, volume, superficie coperta, distacchi ecc. Si distingue il caso degli insediamenti industriali o commerciali che occupano prevalentemente spazi coperti da quelli invece la cui attività abbisogna di grandi piazzali a cielo libero (per es. produzione di prefabbricati o vendita di materiali per l'edilizia).
- **SC** (superficie occupata). Vi sono casi di speciali impianti dove ciò che conta e produce reddito non sono tanto (o solo) i fabbricati, quanto attrezzature a terra come piste, campi da gioco, parcheggi privati, piazzole di campeggio.

4.4.3 TAVOLA DI CONVERSIONE

I parametri di conversione riguardano gli interventi di trasformazione urbanistica che avvengono in regime privatistico; per tutti gli interventi su suolo pubblico che avvengono in regime pubblicistico la quantità edificatoria è determinata come QPB in sede di P.O.C..

I parametri di conversione riportati nella seguente tabella sono determinati sulla base di quanto definito ai precedenti articoli 4.4.1 e 4.4.2.

⁸ PRG'89, NdA articolo 251.3.4. La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è utilizzabile, in termini di SUL, su aree destinate, secondo il Piano dei Servizi e del Disegno Urbano, le Schede di Zona ed il PP, a nuovi insediamenti con tipologie residenziali, turistico/ricreative al coperto e terziario/direzionali.

TABELLA DEI PARAMERI DI CONVERSIONE

CATEGORIE CATASTALI	Equivalente di 1 mq di QTR convertito nelle grandezze appropriate ⁹		
	SCA superficie catastale	SF superficie fondiaria	SC superficie coperta o occupata da attrezzature a cielo libero
Ordinarie			
R per tutte le categorie dei tre gruppi	mq 1,00	-	-
P			
T			
Speciali V			
funzioni pubbliche e di interesse collettivo			
V01 per le stazioni per servizi di trasporto terrestri si utilizza la QPB	-	-	-
V02 per eventuali stabilimenti balneari e di acque curative si utilizza la QPB	-	-	-
V03 non si prevedono fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili	-	-	-
V04 per fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori si utilizza la QPB	-	-	-
V05 per vere e proprie strutture ospedaliere si utilizza la QPB; cliniche private appartengono alla categoria ordinaria P02	-	-	-
V06 fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo	mq 1,25 per uffici e servizi	-	mq 6,00 per le aree attrezzate, piste, piscine, palestre, campi da gioco, parcheggi aperti al pubblico
V07 per attrezzature tecnologiche: impianti acquedotto, cimiteri, centrali elettriche, trattamento rifiuti, non censibili nelle categorie del gruppo P, si utilizza la QPB	-	-	-

⁹ Nella pianificazione comunale vigente la QTR è convenzionalmente espressa in mq di SCA teorica. Ai fini dell'applicazione della presente tabella il mq di SCA teorica viene moltiplicato per i coefficienti di conversione ottenendo così mq di SCA effettiva (SCA) oppure mq di Superficie fondiaria (SF) o mq di Superficie Coperta (SC). Ad esempio nella categoria catastale Z04, 1 mq di edificabilità QTR espresso in mq di SCA teorica si traduce in 1,25 mq di SCA effettiva per gli uffici o in 6 mq di SC per i parcheggi di uso pubblico esterni alle fasce di rispetto o 18 mq di SC di parcheggi di uso pubblico interni alle fasce di rispetto.

TABELLA DEI PARAMERI DI CONVERSIONE

CATEGORIE CATASTALI	Equivalente di 1 mq di QTR convertito nelle grandezze appropriate ¹⁰		
	SCA superficie catastale	SF superficie fondiaria	SC superficie coperta o occupata da attrezzature a cielo libero
Speciali Z destinazione terziaria, produttiva e diversa	-	-	-
Z01 a unità immobiliari per funzioni produttive corrispondenti a lotti industriali organizzati per attività prevalentemente al coperto	-	mq 2,00	-
b unità immobiliari per funzioni produttive corrispondenti a lotti industriali organizzati per attività prevalentemente a cielo aperto	-	mq 5,00	-
Z02 unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura	-	-	-
Z03 unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali, cioè supermercati al minuto e all'ingrosso e simili, tipologicamente specializzate	-	mq 2,00	mq 6,00 per parcheggi coperti o scoperti aperti al pubblico
Z04 unità immobiliari per funzioni terziario-direzionale e cioè corrispondenti a fabbricati per uffici tipologicamente specializzati	mq 1,25	-	mq 6,00 per parcheggi di uso pubblico esterni alle fasce di rispetto esclusi i corselli fino a 6 mt di larghezza, mq 18 se interni alle fasce di rispetto stradale.
Z05 unità immobiliari per funzioni ricettive e cioè corrispondenti a edifici alberghieri specializzati	mq 1,25	-	mq 6,00 per parcheggi privati, piscine, piste e altre aree attrezzate
Z06 unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo, cinema, teatri, sale multiuso e aree scoperte	mq 1,25 per i fabbricati	-	mq 6,00 per le aree scoperte, piste, platee, parcheggi aperti al pubblico
Z07 stazioni di servizio e per la distribuzione di carburanti agli autoveicoli	-	mq 5,00	-
Z08 non sono prevedibili posti barca	-	-	-
Z09 edifici galleggianti eventuali interessano, generalmente, le acque pubbliche	-	-	-
Z10 i campeggi per tende, camper e roulotte non sono oggetti speciali non censibili nelle categorie dei gruppi R e T né sono riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z	mq 1,00 per i fabbricati	-	mq 8,00 per le piazzole e altre aree attrezzate e parcheggi pertinenziali

¹⁰ Nella pianificazione comunale vigente la QTR è convenzionalmente espressa in mq di SCA teorica. Ai fini dell'applicazione della presente tabella il mq di SCA teorica viene moltiplicato per i coefficienti di conversione ottenendo così mq di SCA effettiva (SCA) oppure mq di Superficie fondiaria (SF) o mq di Superficie Coperta (SC). Ad esempio nella categoria catastale Z04, 1 mq di edificabilità QTR espresso in mq di SCA teorica si traduce in 1,25 mq di SCA effettiva per gli uffici o in 6 mq di SC per i parcheggi di uso pubblico esterni alle fasce di rispetto o 18 mq di SC di parcheggi di uso pubblico interni alle fasce di rispetto.

4.5 EFFETTO DELL'ADOZIONE DELLA SCA SUI VALORI DELL'ICE ASSUNTI DAL PRECEDENTE PRG

4.5.1 RAPPORTO CON L'ICE NEL PRG '89

Le analisi condotte hanno evidenziato che il parametro SCA, non conteggiando, o conteggiando in misura parziale superfici conteggiate dal parametro della SUL produce uno scostamento in aumento della superficie vendibile a parità di ICE.

Al fine di non variare sostanzialmente l'edificabilità definita col PRG '89 gli indici perequativi vengono definiti nel seguente modo:

Classe PRG'89	Indice convenzionale edificabilità proposto con il PRG'89	Classificazione secondo VAG'99	Nuova classificazione secondo il P.S.C.
TDU2	0,1 mq SUL/mq ST	TPU 0,1 mq SCA/mq ST	TUP 0,1 mq SCA/mq ST
TU4 TU5	0,2 mq SUL/mq ST	TUM 0,2 mq SCA/mq ST	TUM 0,2 mq SCA/mq ST
TU1	0,4 mq SUL/mq ST	TUC 0,4 mq SCA/mq ST	TUC 0,4 mq SCA/mq ST

4.5.2 RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE IN CORSO SECONDO IL PRG'89

L'analisi condotta ha dimostrato la sostanziale differenza tra la riparametrazione di un indice che sottende alla realizzazione di un edificio ancora da realizzare rispetto alla riparametrazione dell'edificato esistente.

Poiché la maggiore differenza tra SUL e SCA è data dal diverso criterio di calcolo delle parti comuni e accessorie di un edificio vengono adottati i seguenti criteri di distinzione:

- nelle aree di conservazione edilizia ed urbanistica viene adottato il criterio di conversione dell'esistente articolato per tipologia edilizia;
- nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione viene adottato il criterio della distinzione, sulla base della densità edilizia, tra P.U.A. precedenti al PRG '89 e P.U.A. conseguenti al PRG '89.

4.5.3 COEFFICIENTI DI CONVERSIONE SUL/SCA NELLE ZONE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

I coefficienti di conversione dell'esistente nelle aree di conservazione urbanistica ed

edilizia suddivisi per tipologie edilizia nel seguente modo:

edifici ordinari:

- case singole e villette a schiera:
1 mq SUL effettiva = 1 mq SCA;
- palazzine: 1 mq SUL effettiva = 0,85 mq SCA;
- condomini: 1 mq SUL effettiva = 0,80 mq SCA;

edifici speciali:

- ville con parco ed edifici direzionali = SCA reale misurata secondo il DPR 138/98;
- capannoni = V raggiungibile in ragione della SF esistente e degli indici perequativi stabiliti dal R.U.E..

La SCA effettivamente realizzabile è stabilita dal R.U.E., dal P.O.C. e dagli strumenti attuativi approvati sulla base dei coefficienti di cui al presente articolo.

Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

4.5.4 COEFFICIENTI DI CONVERSIONE SUL/SCA NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN CORSO DI ATTUAZIONE

I coefficienti di conversione delle quantità edilizie convenzionate nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione sono suddivisi, in base al criterio urbanistico di definizione del P.U.A., nel seguente modo:

P.U.A. approvati e convenzionati in corso di attuazione ante PRG '89:

- edifici ordinari: 1mq di SUL effettiva = 0,80 mq di SCA;
- edifici speciali: 1 mq di SUL effettiva = 0,90 mq di SCA t.

P.U.A. approvati e convenzionati in corso di attuazione post PRG '89:

- edifici ordinari: 1 mq di SUL effettiva = 0,85 mq di SCA;
- edifici speciali: la QTR definita dal Piano Particolareggiato in corso utilizza i coefficienti di conversione definita al precedente articolo 65.3.

La conversione SUL/SCA è ammessa per le sole parti che sono ancora in corso di attuazione, pertanto non è applicabile a tutte la parti che abbiano già raggiunto la fine dei lavori. In ogni caso le modalità di passaggio tra SUL e SCA sono definite nel R.U.E. e riguardano i piani attuativi in corso secondo la

normativa del Prg'89.

Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

4.5.5 IL VALORE DELL'UNITÀ ALLOGGIO E L'ICE DI VAG '99

Con l'adozione dei nuovi indici a base SCA si ottiene:

- un vantaggio per gli operatori, consistente nella maggiore libertà di distribuzione e progettazione degli spazi (conteggio parziale di balconi e cantine, non conteggio di scale, corselli e altri ambienti di uso comune);
- un vantaggio generale, consistente nella possibilità di tradurre in numero di alloggi le quantità edificatorie (dimensione dell'alloggio medio, espressa in SCA = 130 mq) con operazioni aritmetiche immediate;
- un più alto grado di corrispondenza tra il numero di alloggi previsto (che in questo modo non aumenta) e quello effettivamente realizzabile.

TITOLO 4

DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

5 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE E PERTINENZIALI

5.1 CRITERI GENERALI DI DISCIPLINA

5.1.1 CARICO URBANISTICO

Qualunque intervento che porti ad un ampliamento edilizio ovvero ad un cambio d'uso per una estensione superiore a 30 mq di S.C.A. sia per le funzioni abitative, terziarie direzionali, alberghiere che per le funzioni produttive determina un aumento del carico urbanistico. Al fine della quantificazione dell'aumento del carico urbanistico non sono calcolati i locali o le unità immobiliari con uso di accessorio o di locale tecnologico.

Il carico urbanistico è compensato generalmente attraverso la realizzazione delle dotazioni territoriali individuate dal POC. Il RUE disciplina invece i casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali.

5.1.2 DOTAZIONI TERRITORIALI PER I TESSUTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE INTENSIVA

Nelle aree soggette a trasformazione intensiva individuate al punto 2 dell'articolo 3.2, le dotazioni di riferimento sono quelle fissate dalle vigenti disposizioni regionali e nazionali.

Le Schede operative del P.O.C. possono specificare criteri per il calcolo degli abitanti convenzionali ai fini della verifica degli standard residenziali e criteri per la verifica dei parcheggi pubblici. Ove tali criteri non siano specificati, e comunque per gli insediamenti non residenziali, la superficie degli spazi pubblici o riservati ad attività collettive non deve tuttavia essere inferiore alla SCA o al Volume (V convertito in SCA) effettivamente realizzabile come risulta dalle tabelle di conversione riportate all'articolo 4.4.3 delle presenti Norme, fatto salvo quanto definito ai successivi paragrafi per le strutture produttive, terziarie o commerciali.

Al fine dell'applicazione degli standard per gli immobili non residenziali realizzabili con indice espresso in mc/mq valgono i seguenti rapporti di conversione:

- immobili occupati prevalentemente da funzioni produttive e artigianali: gli standard si verificano sulla base della superficie del lotto di intervento;
- immobili occupati prevalentemente da funzioni direzionali, terziarie, di servizio: gli standard si verificano sulla base delle superfici effettivamente realizzate;
- per funzione prevalente si intende la funzione autonoma che occupa almeno il 75% della superficie complessiva dell'immobile.

Nei settori urbani dove esiste una particolare concentrazione di centri di attrazione le Schede operative del P.O.C. possono fissare una dotazione di parcheggi pubblici superiore ai minimi di legge. Nei comparti e negli ambiti che il P.O.C. assoggetta a ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, nelle aree di completamento e nei piani di recupero o di ristrutturazione urbanistica, la distinzione tra le quantità da cedere per standard urbanistici e quelle da monetizzare è stabilita dagli strumenti attuativi, approvati dal Consiglio Comunale con l'obiettivo della qualità del disegno urbano e della qualificazione delle aree pubbliche.

Ai soli fini della determinazione della quota di parcheggi pubblici, la SCA degli insediamenti potrà essere considerata al netto della porzione effettivamente destinata alla realizzazione di autorimesse e parcheggi coperti privati o pertinenziali.

Gli standard delle aree interessate da P.U.A. in corso di attuazione sono quelli stabiliti nelle convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. Eventuali varianti dovranno pertanto riferirsi a tali quantità ovvero a quanto specificato nelle schede operative.

Gli strumenti attuativi nelle aree di trasformazione urbanistica intensiva approvati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme dovranno individuare, assieme alle aree di verde privato permeabile, aree di parcheggi di uso pubblico nella misura minima individuata per gli interventi di nuova costruzione nell'Allegato 3 alle presenti Norme con il minimo di un posto auto per ogni alloggio.

5.1.3 DOTAZIONI TERRITORIALI PER I TESSUTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER SERVIZI URBANI SOGGETTI A CONSERVAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA¹¹

Nelle aree soggette a trasformazione estensiva individuate al punto 3 dell'articolo 3.2, gli spazi pubblici o destinati ad attrezzature collettive sono quelli indicati dal P.O.C., ovvero dai piani di recupero o nell'elaborato 6 del R.U.E.

Nei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica con aumento del carico urbanistico deve essere ceduta al Comune la quantità di standard urbanistici calcolati secondo gli articoli al capo A-V della l.r. 20/2000. Tale quantità viene conteggiata relativamente alla quota di carico urbanistico aggiuntivo e del debito di standard calcolati con le seguenti modalità:

- si definisce aumento del carico urbanistico qualunque intervento che porti ad un ampliamento edilizio ovvero ad un cambio d'uso per una estensione superiore a 30 mq di superficie (SCA) sia per le funzioni abitative, terziarie direzionali, alberghiere che per le funzioni produttive. Al fine della quantificazione dell'aumento del carico urbanistico non sono calcolati i locali o le unità immobiliari con uso di accessorio o di locale tecnologico;
- si definisce debito standard il saldo attivo¹² degli standard urbanistici, calcolati ai sensi degli articoli al capo A-V della l.r. 20/2000, che deriva dal computo della differenza tra le quantità di standard urbanistici associate alla destinazione esistente e le quantità di standard urbanistici associate alla destinazione di progetto;
- nel caso di attività commerciali, il debito standard viene calcolato sulla base della DCR n. 1253/99 con un minimo di 1 mq/30 mq di SCA per gli esercizi di vicinato.

Qualora si verifichi l'esistenza di un debito standard nei confronti del Comune, questo dovrà essere compensato attraverso la cessione delle aree per standard urbanistici corrispondenti. La disciplina particolareggiata per i tessuti moderni residenziali e produttivi contenuta nel R.U.E. definisce al successivo

cap. 7 i Settori Urbani ed i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle dotazioni al fine del raggiungimento degli obiettivi fissati con il P.O.C. Spetta al Consiglio Comunale, sulla base di una motivata relazione dell'Ufficio Tecnico, esprimersi relativamente ai casi in cui il debito standard non può essere estinto all'interno del Settore Urbano in cui è generato.

Nei comparti di ristrutturazione o di riqualificazione urbanistica, e nei comparti di sostituzione edilizia, nei piani di coordinamento di ristrutturazione urbanistica le quantità da cedere per standard urbanistici e quelle da monetizzare sono stabilite dagli strumenti attuativi, tenuto conto delle necessità dei diversi settori urbani.

Nei nuclei storici residenziali è sempre consentita la monetizzazione delle dotazioni non individuate nell'elaborato 6.

Al fine dell'applicazione delle dotazioni per gli immobili non residenziali realizzabili con indice espresso in mc/mq valgono i seguenti rapporti di conversione:

- immobili occupati prevalentemente da funzioni produttive e artigianali: gli standard si verificano sulla base del rapporto 1 mq di superficie produttiva teorica = 13,50 mc di volume (V) produttivo;
- immobili occupati prevalentemente da funzioni direzionali, terziarie, di servizio: gli standard si verificano sulla base delle superfici effettivamente realizzate;
- per funzione prevalente si intende la funzione autonoma che occupa almeno il 75% della superficie complessiva dell'immobile.

5.1.4 PARCHEGGI NELLE AREE DI PERTINENZA DI SERVIZI URBANI ESISTENTI

Nell'ambito delle aree di pertinenza di servizi urbani esistenti i parcheggi dovranno essere per quanto possibile proporzionati alle attrezzature coperte o scoperte previste secondo le indicazioni di specifici regolamenti o, in mancanza di questi, della manualistica in uso. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo seguente.

¹¹ La conservazione urbanistica ed edilizia interessa i comparti CONS - conservazione edilizia, ADTI - adeguamento tipologico e SOST - sostituzione edilizia.

¹² Valore positivo della differenza tra gli standard dovuti e gli standard associati alle destinazioni esistenti.

5.2 QUANTIFICAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI IN CASI PARTICOLARI

5.2.1 PARCHEGGI PER ATTIVITÀ CHE RICHIAMANO MOLTO PUBBLICO

Per quanto riguarda i locali di divertimento e di spettacolo, nonché quelli destinati ad attività sportive spettacolari di nuova costruzione, la dotazione dei parcheggi pubblici è fissata, in proporzione all'affluenza media prevista, nella misura di 1 posto auto ogni 3 persone.

Ove nel raggio di 300 ml dai suddetti locali di spettacolo esistano o siano previste forti concentrazioni di parcheggi pubblici al servizio di centri commerciali e direzionali, lo standard è quello fissato dalle vigenti disposizioni regionali in materia di strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero.

5.2.2 PARCHEGGI PUBBLICI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli standard minimi per le attività commerciali sono quelli definiti dalla DCR n. 1253/99, ovvero, se superiori, nei P.U.A. in corso di attuazione.

Lo standard per gli esercizi commerciali di vicinato è fissato in 1 mq/30 mq di SCA.

5.2.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui ai criteri regionali definiti con DCR n. 1253/99 non è richiesta nei seguenti casi:

- ampliamento di attività commerciali al dettaglio di vicinato esistenti;
- insediamento di attività commerciali al dettaglio di vicinato nell'ambito di 50 ml dai piccoli fronti commerciali o di 200 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati dal P.O.C.;
- ampliamento e ristrutturazione di medie superfici di vendita al dettaglio esistenti nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato;
- consolidamento del sistema delle attività commerciali al dettaglio nell'ambito di Piani di Riqualificazione e Piani di Recupero e valorizzazione commerciale aventi valore di Progetto di Valorizzazione Commerciale ex articolo 8 della LR. 14/99.

5.2.4 PARCHEGGI PERTINENZIALI: USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita della autorimessa è costituita da una rampa, questa non deve superare la pendenza del 15%. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 4,00 metri di lunghezza.

5.2.5 PARCHEGGI PERTINENZIALI: QUANTITÀ MINIMA

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio nella misura stabilita dalle prescrizioni di area e comunque non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione. Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario. Al solo fine dell'applicazione del presente paragrafo nel calcolo della volumetria degli edifici si assume l'altezza virtuale di 3 mt per piano.

5.2.5.1 Dimensione minima dei parcheggi pertinenziali

Le dimensioni minime dei parcheggi pertinenziali, per tutte le funzioni, sono quelle di cui al punto 5.2.1 della Deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 e precisamente, al netto dello spazio di manovra, m. 2,5 x 4,8, corrispondente ad una superficie minima di 12 mq.

**5.2.6 PARCHEGGI PERTINENZIALI
ECCEDENTI IL MINIMO DI LEGGE**

Al momento del rilascio del titolo abilitativo le quantità di parcheggi pertinenziali realizzate in eccedenza rispetto ai minimi definiti dalla legislazione vigente (L. 122/89) o dal R.U.E. non sono computate ai fini del rispetto delle QTR stabilite dal P.O.C.. Al fine dell'applicazione del presente paragrafo non deve essere conteggiata nelle superfici dell'intero parcheggio pertinenziale la superficie dei corselli, ma quella dei soli posti auto. Per la funzione residenziale si assume il parametro di 1 mq di posto auto ogni 10 mc di edificio adibito alla funzione residenziale. Per le funzioni secondarie e terziarie viene assunto il parametro di 1 mq di posto-auto ogni 3 mq di SCA. Al solo fine dell'applicazione del presente paragrafo nel calcolo della volumetria degli edifici si assume la formula SCA per n. piani per altezza virtuale di 3 mt per piano.

6 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

6.1 DISPOSIZIONI GENERALI

6.1.1 DIRETTIVE

Nel P.O.C. e nelle varianti operative, la superficie territoriale di un comparto di trasformazione urbanistica è ripartita in:

- SEsuperficie edificabile;
- VCverde di pertinenza degli insediamenti o "verde ecologico di compensazione";
- VPverde pubblico

La determinazione delle percentuali da adottare nella ripartizione dipende da diversi fattori. Alcuni di essi discendono da criteri tipologici relativi al tessuto urbano che si vuole ottenere, mentre altri dovrebbero ricavarsi da conoscenze e analisi di livello sovracomunale, come, per esempio, il rapporto tra quantità di suolo permeabile e impermeabile.

Per determinarlo, serve un bilancio della situazione complessiva del bacino idrico, che

permetta di stabilire fino a dove può spingersi l'ulteriore impermeabilizzazione di suoli drenanti, senza danni per l'ambiente e dove, invece, l'integrità delle risorse idriche possa dirsi sostanzialmente indifferente al grado di impermeabilizzazione superficiale, per la presenza di strutture impermeabili profonde di carattere naturale, come gli strati argillosi.

6.1.2 INDIRIZZI PER IL P.O.C.

Nella formazione dei P.O.C. e dei P.U.A., in assenza di valori dedotti, per ciascun bacino, da bilanci determinati con criteri stabiliti a livello sovracomunale, si adotteranno di norma i valori empirici della seguente tabella, dove:

- ED insediamenti costituiti da lotti con edifici circondati da ordinari spazi accessori;
- LC insediamenti costituiti da recinti specializzati per funzioni che necessitano prevalentemente di spazi al chiuso;
- LA insediamenti costituiti da recinti specializzati per funzioni che necessitano prevalentemente di spazi a cielo libero;
- SI VC quota impermeabilizzabile di VC;
- SI VP quota impermeabilizzabile di VP.

classe	tipo insed.	SE max	VC	VP min	SF (SE+VC)	SI VC % su VC	% su ST	SI VP % su VP	% su ST
TUC	ED	40%	25%	35%	65%	20%	5%	35%	12%
	LC	80%	0%	20%	80%	20%	0%	35%	7%
TUM 1	ED	30%	15%	55%	45%	20%	3%	20%	11%
	LC	45%	10%	45%	55%	20%	2%	20%	9%
TUM 2	ED	30%	15%	55%	45%	20%	3%	20%	11%
	LC	45%	10%	45%	55%	20%	2%	20%	9%
TPU 1	ED	30%	25%	45%	55%	20%	5%	25%	11%
	LC	45%	10%	45%	55%	20%	2%	30%	14%
	LA	55%	0%	45%	55%	20%	0%	30%	14%
TR 1 e TR 2	ED	30%	25%	45%	55%	20%	5%	30%	14%
	LC	30%	25%	45%	55%	30%	8%	35%	16%
	LA	55%	0%	45%	55%	30%	0%	35%	16%

6.2 RIPARTIZIONE ECOLOGICO FUNZIONALE DEL SUOLO: SE, VC E VP

6.2.1 DIRETTIVE PER LA SUPERFICIE EDIFICABILE EFFETTIVA (SE)

La superficie edificabile effettiva (SE) è riservata all'area di sedime delle costruzioni.

La SE ospita tanto la QTR che la QPB che, secondo il modello perequativo, sono entità ben distinte¹³.

Quello che resta della SE, una volta depurata dall'area di sedime della QTR, dà indirettamente la misura della QPB massima localizzabile nel comparto. La SE complessiva dovrà essere pertanto suddivisa in una quota privata di pertinenza della QTR (SE QTR) e in una quota pubblica di pertinenza della QPB (SE QPB) secondo la seguente formula:

- $SE = SE\ QTR + SE\ QPB$

Questo significa che, ove non sia prevedibile alcuna QPB, la SE può essere ridotta a vantaggio del verde pubblico.

La SE QTR è determinata applicando i coefficienti attribuiti in sede operativa, in relazione alle destinazioni d'uso previste. Applicando opportuni parametri urbanistico edilizi alla SE QPB, si determina la QPB massima localizzabile nel comparto.

6.2.2 DIRETTIVE PER IL VERDE ATTREZZATO DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI (VC)

A seconda dei casi, e in sede di P.O.C. o di P.U.A., si stabilirà se e in che misura la superficie VC:

- debba essere aperta all'uso pubblico;
- sia da ripartire tra le varie unità condominiali che si ritrovano in un comparto;
- sia da attribuire al consorzio di più condomini
- in casi particolari, come quelli di insediamenti a case singole non sia più conveniente ripartirla, in tutto o in parte, in giardini individuali o ancora adottare particolari soluzioni tipologiche (come quella, propria al mondo anglosassone, del key-garden).

Analogamente a quanto avviene per la SE la superficie VC sarà ripartita in una quota pubblica (VC QPB) e in una quota privata (VC QTR). Nel caso di insediamenti terziari pubblici o di servizio (uffici finanziari, caserma dei carabinieri, ma anche ospedali o scuole) il VC può corrispondere ai giardini o ad aree attrezzate riservate, che ciascuna struttura prevede nell'ambito dei propri confini.

6.2.2.1 Superficie fondiaria (SF).

L'insieme di SE e VC costituisce la superficie fondiaria privata dell'insediamento (SFP). I POC, i PUA o il RUE individuano anche una superficie fondiaria pubblica (SFC) costituita da SE QPB e VC QPB.

6.2.3 DIRETTIVE PER LO SPAZIO ATTREZZATO PUBBLICO (VP)

Lo spazio attrezzato pubblico, così come quello privato, deve comprendere anche le strade, i parcheggi e le altre superfici pavimentate che ne rendono impermeabile di fatto una certa quota. L'area di sedime degli edifici e altre costruzioni pubbliche deve invece intendersi compresa nella quota di SE riservata alla mano pubblica (SE QPB) e, per quanto possibile, nella quota di VC pubblica.

¹³ Nella perequazione pura la QTR è, come noto, una quantità di edificazione determinata a priori, in funzione della classe e della superficie territoriale, mentre la QPB è fissata caso per caso nel P.O.C.

TITOLO 5

PROCEDURE

7 PROCEDURE PER LE VARIANTI AL P.O.C. E AL R.U.E.

7.1 VARIANTI AL P.O.C. E AL R.U.E.

7.1.1 DEFINIZIONE

Sono definite Varianti al P.O.C. gli atti che l'Amministrazione Comunale predispone allo scopo di attuare, sulla base e nei limiti delle direttive di cui alle Norme di P.S.C., gli obiettivi strategici e le disposizioni definite dal P.S.C. medesimo.

Tali Varianti possono riguardare la formazione o l'aggiornamento del P.O.C., ovvero l'aggiornamento del R.U.E.. Qualora tali Varianti portino ad attuazione aree soggette a salvaguardia strategica di cui al Titolo 2 delle Norme di P.S.C., queste saranno approvate con le procedure previste dalla LR. 20/2000, articolo 32.

7.1.2 PROCEDURA

Le Varianti al R.U.E. e al P.O.C., in quanto non incidono sul dimensionamento del P.S.C. e non modificano le destinazioni di area, consistendo nella specificazione delle direttive normative già definite, sono approvate dal Consiglio Comunale con le procedure previste dalla LR. 20/2000, artt. 29 e 30.

7.1.3 NORMA TRANSITORIA

Varianti e Piani di Recupero di iniziativa pubblica approvati dal Consiglio Comunale in conformità al P.S.C. durante il periodo di salvaguardia del precedente PRG ne costituiscono variante.

Varianti e Piani di Recupero di iniziativa pubblica adottati durante il periodo di salvaguardia del P.S.C. e approvati dopo la sua approvazione regionale, ne costituiscono variante integrativa.

7.2 VALUTAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RISPETTO ALLE FINALITÀ DEL P.S.C.

7.2.1 DIRETTIVE DI COMPORTAMENTO

L'Amministrazione comunale, tramite l'Assessorato competente e sentito il Servizio Urbanistico, emana in forma di circolari disposizioni vincolanti riguardanti esclusivamente aspetti procedurali ed interpretativi delle presenti Norme.

Il testo di tali circolari viene inserito nelle presenti Norme sotto forma di nota a piè di pagina.

7.2.2 AGGIORNAMENTO DEL P.O.C. E DEL R.U.E.

Il Comune ha l'obbligo di aggiornare periodicamente gli atti che costituiscono P.S.C., P.O.C. e R.U.E. con le trasformazioni avviate e di conservarli nei propri archivi. La periodicità ed i criteri di tale aggiornamento sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

8 DIRETTIVE PER LE AREE DI CONSERVAZIONE E PER I COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

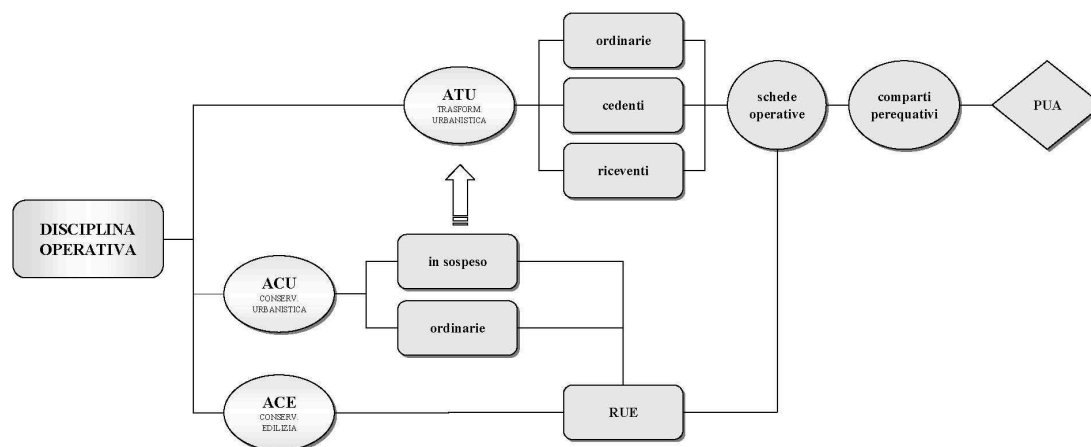


Diagramma 1

La localizzazione delle aree di conservazione e dei comparti di trasformazione è l'elemento fondamentale del P.O.C. che distingue sul territorio le aree di trasformazione urbanistica, quelle di conservazione urbanistica e quelle di conservazione edilizia. Mentre la configurazione delle aree di conservazione discende direttamente dai contenuti strutturali del P.S.C., quella delle aree chiamate a trasformazione urbanistica, sempre coerente con i contenuti strategici del P.S.C., è scelta peculiare che spetta al P.O.C..

Come risulta dal diagramma 1 sopra riportato, le aree sono differenziate a seconda del loro grado di operatività e del tipo di regole a cui sottostanno. Le destinazioni d'uso non entrano nella definizione delle aree, ma piuttosto nelle singole schede.

Le aree di trasformazione urbanistica vengono distinte in unità di disciplina che sono i subcomparti. Più subcomparti possono costituire, ai fini attuativi, un unico comparto perequativo.

Per quanto riguarda le aree di conservazione, la distinzione in unità di disciplina è definita dal R.U.E., che scende nell'opportuno dettaglio.

8.1 PROCEDURE E DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

8.1.1 AREE DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (A.C.E.)

Il POC o le sue varianti devono rispettare le prerogative individuate per le A.C.E. in sede di definizione.

Il P.O.C. potrà individuare le ACE per le quali deve essere predisposto un Piano di Recupero Conservativo o altro piano urbanistico attuativo di pura conservazione.

8.1.2 AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA (A.C.U.)

Il territorio non interessato da vincoli di carattere ambientale, storico, idrogeologico o non urbanizzabile per definizione, già oggetto di conservazione urbanistica, è trasformabile previa previsione di POC coerente con le strategie generali del PSC.

Le ACU restano pertanto assoggettate alla disciplina di conservazione del RUE fino al loro inserimento in un POC o in una variante al POC. Il POC individua e preleva tra le aree di conservazione urbanistica (ACU) le parti da trasformare definendone destinazioni d'uso e modalità di intervento in coerenza con i contenuti strategici e strutturali del PSC.

8.1.3 AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA IN SOSPELO

Corrispondono a parti del territorio per le quali, al momento della formazione del P.O.C., non sono ancora mature ipotesi sufficientemente attendibili circa il loro definitivo destino urbanistico, che potrà pertanto essere stabilito solo con successive varianti operative. In attesa di tali varianti le modalità della loro conservazione urbanistica sono disciplinate dal R.U.E..

8.1.3.1 Relazione con la parte strategica del P.S.C.

Relativamente alle aree di conservazione urbanistica in sospenso, il P.S.C. indica:

- gli usi dai quali esse dovranno essere salvaguardate e che pertanto non potranno essere presi in considerazione dalle future varianti operative;
- gli indirizzi, anche alternativi, e le direttive sui quali la variante operativa si dovrà basare in vista di obiettivi che riguardano essenzialmente l'ecologia, la mobilità e lo sviluppo demografico.

8.1.3.2 Criteri di individuazione.

Rientrano tra le aree di conservazione urbanistica in sospenso:

- aree la cui trasformazione è prevedibile non prima di un certo numero di anni, determinabile dal P.S.C. con ragionevole approssimazione;
- aree che, interessate da progetti urbanistici attuativi formati e approvati secondo precedenti piani regolatori generali, sono disciplinate da una convenzione con il comune che è giunta a scadenza e non s'intende rinnovare negli stessi termini.

8.1.4 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA

8.1.4.1 Procedure per l'attuazione degli interventi nel tessuto residenziale e produttivo.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie avvengono per intervento diretto semplice o convenzionato ad eccezione di diverse modalità che siano indicate nell'elaborato 6.

Tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico (di cui all'articolo 5.1.2) e comportano la cessione di aree per dotazioni territoriali sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato. In tale caso la convenzione dovrà indicare la quantità delle dotazioni minime necessarie e, nei casi di

cessione, dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali minime. In tutti i casi saranno definiti i tempi per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per il pagamento delle quote monetizzate ove ammesse. La stessa convenzione conterrà inoltre le congrue garanzie fideiussorie in caso di realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi con aumento di carico urbanistico che comportano la sola monetizzazione delle dotazioni territoriali sono invece soggetti a titolo abilitativo semplice con specificazione del debito standard assolto.

8.1.4.2 Rapporto con le tutele di P.S.C.

Gli interventi previsti dovranno attenersi ai vincoli individuati nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4. 2.5. 2.6 del P.S.C. e definiti al Capitolo 3 delle presenti Norme.

8.1.4.3 Procedure per l'attuazione degli interventi nei nuclei storici residenziali.

I nuclei storici residenziali sono individuati dal P.S.C. con la sigla TUC 1.2 e perimetrati dal P.O.C. con la sigla NSR.

Le procedure attuative, i tipi di intervento e le modalità per attuarli entro il perimetro dei nuclei storici residenziali sono a seconda dei casi:

- contenuti nel Piano di Recupero n. 1 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 222 del 11.09.1991 e successive varianti;
- disciplinati dal R.U.E.;
- da attuare attraverso l'approvazione di uno specifico Piano di Recupero.

8.1.4.4 Procedure per l'attuazione degli interventi nel Territorio Rurale e nel Territorio Paesaggistico.

8.1.4.4.1 Caratteristica procedurale per il territorio rurale.

Il P.S.C. consente interventi edilizi esclusivamente entro il perimetro delle corti rurali nel Territorio Rurale (TR) e nel territorio Paesaggistico (TRP).

Tutti gli interventi edilizi diversi dalla manutenzione degli edifici sono differenziati in ragione del tipo di soggetto attuatore e del legame esistente tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato. A tal fine il P.S.C. distingue le corti rurali in 5 categorie sulla

base delle caratteristiche esistenti al 15.04.1999 descritte nel catalogo delle corti rurali allegato 1 alle presenti norme. L'Allegato 1 regola la sequenza delle verifiche tecniche da compiere per individuare i tipi di intervento possibile nelle corti a seconda della tipologia delle corti medesime e degli edifici in essa esistenti. Tipi di intervento e condizioni per attuarli sono altresì definiti al successivo Capitolo 19.

8.1.4.4.2 Costruzione di infrastrutture.

Gli interventi relativi alla costruzione o modifica di infrastrutture pubbliche quali strade, percorsi pedonali e ciclabili, viadotti, acquedotti, gasdotti ed elettrodotti, nonché di strade poderali, canali, arginature, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi ed altre opere di difesa del suolo sono di esclusiva competenza degli enti ad esse preposti.

Le concessioni per i progetti esecutivi sono subordinate alla preventiva approvazione di progetti di insieme che individuino le eventuali necessarie varianti al P.O.C. e siano corredati di tutti gli elaborati necessari a valutarne l'impatto ambientale.

Le concessioni per la costruzione o modifica di infrastrutture, come quelle sopra elencate, aventi carattere privato (podereale o interpodereale), sono subordinate all'approvazione di un progetto d'insieme riferito alla intera superficie delle aziende interessate.

8.1.4.4.3 Realizzazione dei percorsi pedonali - ciclabili extraurbani.

I percorsi pedonali - ciclabili indicati nella tavola 5.1 del P.O.C. comportano l'obbligo da parte dei proprietari dei fondi interessati di conservare la esistente viabilità podereale ove questa sia direttamente interessata dai percorsi medesimi.

Nel caso tali percorsi non interessino direttamente la viabilità podereale, la loro realizzazione è subordinata alla acquisizione o disponibilità dell'area necessaria.

Il regime giuridico che regola la realizzazione e la utilizzazione dei percorsi è quello della concessione di intervento ed uso disciplinata da apposita convenzione stipulata tra il Comune e i soggetti proprietari dei fondi interessati da un determinato percorso.

Tale convenzione, oltre che definire l'entità e la caratteristica dell'intervento (progetto del percorso e dei punti caratteristici dello stesso) regolerà le modalità di esecuzione, gli eventuali orari e periodi di percorribilità pubblica nonché i relativi aspetti economici e gestionali.

8.1.5 DISCIPLINA DEI TESSUTI DI CONSERVAZIONE

8.1.5.1 TUC 1.1: tessuto moderno prevalentemente residenziale (TMR).

8.1.5.1.1 Articolazione e Disciplina Generale del TMR.

I tessuti TUC 1.1 individuati dal P.S.C. sono localizzati dal P.O.C. come aree TMR e restano destinate agli usi prevalentemente residenziali attualmente in essere, integrati da funzioni produttive, commerciali e terziarie che il R.U.E. articola per Settori Urbani al successivo articolo 17.2.

Le aree comprese nel TMR sono individuate nella tavola 4 di P.O.C., e regolamentate al Capitolo 17 delle norme di R.U.E. che le distingue per Settori Urbani e le disciplina suddividendole in Aree Territoriali Elementari (ATE) in dipendenza dalle caratteristiche tipologiche definite al capitolo 15 e all'art. 44 delle norme di P.S.C.

Il R.U.E. individua i casi nei quali, allo scopo di adeguare l'edificio ai requisiti tipologici, è ammessa la realizzazione di attici o mansarde, nonché, ove l'ampiezza del lotto lo consenta, anche ampliamenti per aggiunta laterale.

8.1.5.1.2 Direttive valide per tutti gli ATE di tipo TMR.

Il R.U.E. definisce, al Capitolo 7, i casi in cui è ammessa la monetizzazione degli standard.

Per le trasformazioni soggette a concessione od autorizzazione il R.U.E. al titolo 4 stabilisce i criteri per il potenziamento dei parcheggi privati di uso pubblico, in funzione delle effettive sistemazioni previste.

Il R.U.E. individua nell'elaborato 6 gli spazi pubblici da pedonalizzare in aggiunta a quelli già individuati nel P.O.C..

Ove siano previsti recuperi ad usi pubblici di aree di pertinenza degli edifici compresi negli ATE, possono essere ammesse previsioni

ampliative per aggiunta laterale o per sopraelevazione rapportati quantitativamente all'area destinata all'uso pubblico, con un rapporto pari a mq 0,4 di SCA per ogni mq di area.

Per gli edifici tutelati valgono in linea generale le disposizioni di cui al capitolo 3, delle norme di P.S.C. Il R.U.E. indica alla tav. 6 gli edifici eventualmente assoggettabili ad interventi diversi da quelli di carattere conservativo, ma con questi connessi.

Nelle aree comprese nel TMR é sempre ammessa la realizzazione di cabine MT/bt che abbiano la necessaria autorizzazione sanitaria e dell'Enel.

8.1.5.2 TUC 1.2: nuclei storici residenziali (NSR)

8.1.5.2.1 *Disciplina generale dei NSR.*

I tessuti TUC 1.2 individuati dal P.S.C. corrispondono ai tessuti storici prevalentemente residenziali del territorio urbanizzato e sono perimetrati dal P.O.C. come aree NSR.

In tali aree è ammesso l'intervento diretto solo per opere di restauro e risanamento conservativo e scientifico, nonché di ristrutturazione edilizia interna a singole unità immobiliari. Interventi di Ristrutturazione Edilizia estesi a più unità immobiliari o di Ristrutturazione Urbanistica, che comportino o meno ampliamenti degli edifici per aggiunta laterale o sopraelevazione sono ammessi solo dopo lo studio e l'approvazione di appositi Piani di recupero di iniziativa privata. Tali Piani stabiliscono quali sono gli edifici che secondo le "leggi di crescita" proprie della tipologia possono essere ampliati, quelli che possono essere sostituiti o demoliti e quelli infine da assoggettare esclusivamente a Restauro Conservativo.

In attesa della attivazione degli ambiti di Ristrutturazione urbanistica previsti dai detti Piani di Recupero, sono sempre ammissibili interventi di manutenzione di tutti gli edifici esistenti.

Relativamente alle aree di conservazione NSR04 Croce vecchia, NSR06 Palazzo Pedrelli, NSR08 Bixio, NSR10 Casalecchio di là, NSR11 Villaggio Volpe, NSR12 Unrra, la disciplina particolareggiata é definita dal Piano

di Recupero n. 1 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 222 del 11.09.1991 e successive varianti. Nel periodo 2004 – 2009 sarà definita una variante grafico-normativa di tale strumento con l'obiettivo di favorire gli interventi di recupero e di restauro ivi previsti.

Le aree di conservazione NSR01 Tripoli, NSR05 Ceretolo vecchia, NSR07 Calzavecchio e NSR09 Casalecchio di qua sono disciplinate attraverso il R.U.E. all'articolo 17 e individuate graficamente nell'elaborato 6, Disciplina particolareggiata delle aree di conservazione.

Relativamente alle aree NSR03 Palazzo Boschi e NSR15 Villa Mandonesi, la disciplina particolareggiata é definita dagli specifici Piani di Recupero di iniziativa privata approvati dal Consiglio Comunale¹⁴.

Nell'area NSR13, Villa Aldini, è altresì ammesso l'intervento diretto per la ricostruzione delle parti andate distrutte per eventi bellici, al fine di ripristinare la configurazione architettonica del complesso. Il progetto di intervento sarà redatto sulla base di opportuna documentazione storica, catastale, cartografica e fotografica.

Nell'area NSR14 Osteria San Biagio, è altresì ammesso l'intervento diretto relativo alla sistemazione funzionale della struttura ricreativa della pista da ballo, con eventuale ampliamento, purché contenuto entro i limiti di zona e subordinato al rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e alla realizzazione delle necessarie aree di parcheggio.

8.1.5.3 TUC 2.1: tessuto consolidato prevalentemente produttivo (TCP).

8.1.5.3.1 *Articolazione e disciplina generale del TCP.*

I tessuti TUC 2.1 individuati dal P.S.C. sono localizzate dal P.O.C. come aree TCP e restano destinate agli usi non residenziali integrati da funzioni residenziali a stretto servizio delle attività insediate.

Tali aree sono individuate nella tavola 4 di P.O.C. e regolamentate dal R.U.E. che le

¹⁴ Pertanto, per tali subcomparti, resta vigente anche il parametro della SUL come definito dal PRG'89 (SUL = Superficie Utile Lorda) e agli artt.4.5.3 e 4.5.4.

distingue per Settori Urbani e le disciplina suddividendole in Aree Territoriali Elementari (ATE) in dipendenza dalle caratteristiche tipologiche definite dalle presenti norme al cap. 15 e all’art. 44 di P.S.C..

Nelle aree TCP é sempre ammessa la realizzazione di cabine MT/bt che abbiano la necessaria autorizzazione sanitaria e dell’Enel.

8.1.5.3.2 Disposizioni particolari.

Nelle aree TCP sono sempre insediabili attività di pubblico esercizio, di artigianato di servizio, di magazzinaggio e stoccaggio merci al servizio di altre attività, di commercio all’ingrosso, di servizi alla persona, all’impresa e servizi sociali. Nel Piano di Recupero dell’area ex Giordani e nei Piani Particolareggiati in corso d’attuazione nelle aree TCP tali usi vengono inseriti per intervento diretto come attività alternative e complementari alle attività produttive ammesse.

Nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale, individuato alla tavola 4 del P.O.C., deve essere realizzata la sistemazione degli spazi di parcheggio pubblico indicata alla tavola 5.1 e riprogettata l’intersezione tra via del Lavoro e via G. Rossa attraverso una rotatoria.

Nell’ate 2309 posta nel settore urbano 2 e soggetta a Piano particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 19/12/2001 è ammessa, oltre alle funzioni consentite nel detto PP, anche la realizzazione di uffici direttivi di supporto alle attività di produzione in analogia a quanto consentito nelle aree TCP. Gli standard urbanistici non soddisfatti saranno monetizzati, fermo restando un’adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico.

8.1.5.4 TUC 3.1: tessuti consolidati terziari (commerciali, direzionali, di attrazione e ricreativi) di valenza sovracomunale (TCT).

8.1.5.4.1 Articolazione e disciplina generale del TCT.

I tessuti TUC 3.1 individuati dal P.S.C. sono localizzati dal P.O.C. come aree TCT e restano destinate alla conservazione degli usi terziari di tipo direzionale, commerciale e di attrazione in essere.

Tali aree sono individuate nella tavola 4 di

P.O.C. e nell’elaborato 6 e regolate al Capitolo 17 dal R.U.E. che le distingue per Settori Urbani e le disciplina suddividendole in Aree Territoriali Elementari (ATE) in dipendenza dalle caratteristiche tipologiche definite dalle presenti norme al capitolo 15. Qualora per effetto di un Accordo Territoriale ai sensi del PTCP dette aree siano assoggettate a trasformazione le aree TCT vengono interamente disciplinate dal POC e sottratte alla disciplina di conservazione del RUE.

Nelle aree comprese nel TCT é sempre ammessa la realizzazione di cabine MT/bt che abbiano la necessaria autorizzazione sanitaria e dell’Enel.

8.1.5.4.2 Disposizioni particolari per le aree TCT.

La localizzazione e le caratteristiche dell’area Commerciale integrata di livello superiore che interessa l’area TCT01 Shopville sono quelle esistenti. Il R.U.E. stabilisce le modalità di aumento della superficie di vendita nei limiti ammessi dal PTCP con l’obbligo del reperimento integrale degli standard pubblici e pertinenziali definiti dalla vigente legislazione e normativa regionale. Tali standard potranno essere reperiti anche nell’attiguo subcomparto 1.1 “Arcobaleno est”.

8.1.5.5 TUC 4.1: tessuti consolidati per servizi - TCS.

8.1.5.5.1 Disciplina generale.

Gli ambiti individuati dal P.S.C. come TUC 4.1, unitamente ad altre aree del TUC che l’Amministrazione ritiene necessarie alla dotazione territoriale del sistema urbano, sono localizzate dal P.O.C. come aree TCS.

Le singole aree per servizi urbani (TCS) con le caratteristiche funzionali, di cui al P.O.C., sono preordinate alla espropriazione ove non appartengano già ad Enti pubblici, morali o religiosi aventi come fine istituzionale la realizzazione e la gestione delle attrezzature previste, ovvero ove non siano sistemate e gestite dai privati per specifiche destinazioni previste, mediante apposite convenzioni. Dette aree sono computate nel dimensionamento degli standard urbanistici di cui al Capitolo 6 delle Norme di P.S.C.. La disciplina particolareggiata delle aree in oggetto fa

riferimento alle tavole 5.1 e 5.2 del P.O.C. ed all'elaborato 6 del R.U.E., dove esse sono individuate da simboli grafici e didascalie che ne precisano la destinazione specifica e, quando necessario, indicano gli edifici di valore architettonico ai quali applicare il criterio della conservazione integrale.

Le destinazioni indicate per le aree in oggetto possono essere sostituite da altre di uso pubblico attraverso motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

Le quantità edilizie per ciascuna area e destinazione sono fissate dal Consiglio Comunale in sede di P.U.A. ovvero all'atto dell'approvazione del planivolumetrico guida. Tale progetto sarà esteso, a seconda dei casi, ad un'intera area ovvero ad un singolo edificio ed alle aree di diretta pertinenza.

Previsioni quantitative per nuove costruzioni e ampliamenti che comunque portino a superare $UTL=2'000$ mq/Ha devono comunque essere inserite nel P.O.C..

Gli interventi edilizi devono comunque rispettare le distanze tra pareti finestrate nei confronti delle aree adiacenti.

Nelle aree TCS é sempre ammessa la realizzazione di cabine MT/bt che abbiano la necessaria autorizzazione sanitaria e dell'Enel.

L'area TCS “Tiro a volo” é assoggettata a salvaguardia strategica e pertanto in essa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.1.5.5.2 Aree destinate a servizi programmati nell'ambito del Progetto Città

8.1.5.5.2.1 Disciplina generale.

Le aree TCS 32, 33 e 34 sono destinate al completamento dei programmi di riqualificazione del centro cittadino denominati “Progetto Città”.

La quantità e la destinazione delle funzioni pubbliche inserite in tali aree è definita dal Consiglio Comunale all'atto dell'approvazione del Piano di insieme o del Progetto preliminare.

8.1.5.5.2.2 Disposizioni particolari per l'area TCS33 – Parcheggio scambiatore.

L'area TCS33 é destinata ad accogliere il parcheggio e la sede della nuova stazione

ferroviaria nelle quantità e forme che discenderanno dall'intesa Stato-Regione per la realizzazione delle opere ferroviarie.

8.1.5.5.2.3 Disposizioni particolari per l'area TCS34 – Nuovo Municipio.

L'area TCS34 é destinata alla realizzazione del Nuovo municipio e alle infrastrutture ad esso connesse ed alla definizione del collegamento pedociclabile con la sponda est del Fiume Reno.

8.1.5.6 TUC 5.1: tessuti consolidati viari per grandi infrastrutture (TCV).

8.1.5.6.1 Disciplina generale.

Tali aree sono individuate come TUC 5.1 nella tavola 3 del P.S.C. e localizzate come TCV nella tavola 4 di P.O.C..

Le aree destinate alla grande viabilità di livello sovracomunale ed alle opere di mitigazione ambientale sono definite dalla vigente legislazione come approvate dal Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 80 e 81 del DPR 616/77.

8.1.5.7 TUC 5.2: Tessuti consolidati ferroviari per grandi infrastrutture ferroviarie (TCF).

8.1.5.7.1 Disciplina generale.

Tali aree sono individuate come TUC 5.2 nella tavola 3 del P.S.C. e localizzate come TCF nella tavola 4 di P.O.C..

Le aree destinate alla grande mobilità di livello sovracomunale ed alle opere di mitigazione ambientale sono definite dalla vigente legislazione come approvate dal Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 80 e 81 del DPR 616/67.

8.1.5.7.2 Disposizioni particolari.

Il tratto della ferrovia Vignolese interno al subcomparto Meridiana é normato dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che lo comprende in modo da coordinarne la realizzazione con gli interventi di trasformazione urbanistica di quel comparto.

Il tratto della ferrovia Pistoiese interno al Sub 32.7 sarà normato contestualmente al piano attuativo di quell'area il cui obiettivo é quello di attivare l'interramento del tracciato viario e ferroviario di attraversamento attrezzando la

copertura del tunnel come elemento di ricucitura del tessuto urbano circostante.

8.1.5.8 TR 1.1: tessuti rurali da conservare (Aree agroforestali di sinistra Reno) (TRC).

8.1.5.8.1 *Disciplina generale.*

I tessuti individuati dal P.S.C. come TR 1.1 e localizzati dal P.O.C. come aree TRC sono disciplinate dal R.U.E. al Capitolo 19 delle presenti Norme.

Nelle aree TRC gli interventi di trasformazione si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale esistente e che può essere attuato anche in fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici esistenti e per alcuni casi di cambio d'uso, qualora questi ultimi riguardino edifici senza valore storico - testimoniale riconosciuto.

In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda del soggetto che li attua (operatore agricolo o altro), dalla categoria di pregio della corte nonché dal valore storico - testimoniale degli edifici che la compongono.

Nelle aree TRC non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola) di cui al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.5, dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso.

Nelle aree TRC sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali, mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.9.

8.1.5.8.2 *Disciplina particolare.*

Subordinatamente alla cessione al Comune delle aree correlate é ammesso il trasferimento della QTR di mq 410 di SCA dalla corte C57 al subcomparto 1 del comparto perequativo Volpe su aree in permuta per una SF fino a mq. 1.100.

8.1.5.9 TR 1.2: tessuti rurali per vivai (TRV).

8.1.5.9.1 *Disciplina generale.*

Gli ambiti individuati dal P.S.C. come TR 1.2

sono localizzati dal P.O.C. come Aree agricole dei vivai TRV e sono disciplinati dal R.U.E..

Nelle Aree rurali per vivai gli interventi di trasformazione si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale e che può essere attuato anche in fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici esistenti e per alcuni casi di cambio d'uso, qualora questi ultimi riguardino edifici senza valore storico - testimoniale riconosciuto.

In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda del soggetto che li attua (operatore agricolo o altro), dalla categoria di pregio della corte nonché dal valore storico-testimoniale degli edifici che la compongono.

Nelle Aree rurali per vivai non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola) di cui al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.5, dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso.

Nelle Aree rurali per vivai sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.92.

8.1.5.10 TR 2: tessuti rurali paesaggistici (TRP).

Gli ambiti individuati dal P.S.C. come TR 2 sono localizzati dal P.O.C. come tessuti rurali paesaggistici TRP.

Il TRP si articola in :

- tessuto paesaggistico extraurbano (TPE)
- tessuto paesaggistico dei parchi (TPP)
- tessuto paesaggistico demaniale (TPD)

8.1.5.10.1 TRP: tessuto paesaggistico extraurbano (TPE).

8.1.5.10.1.1 *Disciplina generale.*

Gli ambiti individuati dal P.S.C. come TR2 e localizzati dal P.O.C. come Aree naturali di valore paesaggistico (TRP) sono disciplinati dal R.U.E. in attuazione del progetto del Parco Fluviale denominato “Il Fiume e la Città”.

In tali aree gli interventi di trasformazione si attuano mediante la predisposizione di un

progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale e che può essere attuato anche in fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici esistenti e per alcuni casi di cambio d'uso, qualora questi ultimi riguardino edifici senza valore storico - testimoniale riconosciuto.

In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda del soggetto che li attua (operatore agricolo o altro), dalla categoria di pregio della corte nonché dal valore storico-testimoniale degli edifici che la compongono.

Nelle aree TRP non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola) di cui al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.5, dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso.

Nelle aree TRP sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo Capitolo 18, articolo 18.2.9.

8.1.5.10.1.2 *Disciplina particolare.*

Per l'edificio di tipologia “B - casa padronale” sito nella corte **“B 03 - Casino delle Vedove”** sono ammesse, in aggiunta a quelle consentite, le funzioni socio-sanitario-assistenziali, quali la casa protetta.

Nella corte **“B 04 - San Gaetano”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “C - casa rurale”: foresteria, residenza;
- edificio di tipologia “D - fienile”: servizi compatibili per il Parco, residenza;
- edificio di tipologia “F - casella”: servizi alla foresteria, servizi alla residenza.

Nella corte **“B 05 - Montagnola di Sotto”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “C - casa-stalla”: attività socio assistenziali;
- edificio di tipologia “E - proservizio”: attività socio assistenziali.

Nella corte **“B 06 - Montagnola di Mezzo”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “C - casa - stalla”: residenza per il custode del Parco;
- edificio di tipologia “E - proservizio”: servizi alla residenza per il custode del Parco.

Nella corte **“B 07 - Montagnola di Sopra”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “B - casa rurale”: residenza;
- edificio di tipologia “C - casa - fienile”: funzioni pubbliche di sosta, di degustazione dei prodotti locali, di illustrazione del territorio lungo percorsi di interesse turistico, agriturismo ed enogastronomico, dell'illustrazione di procedimenti tradizionali di lavorazione dei prodotti agricoli e artigianali locali, di valorizzazione, commercializzazione e lavorazione dei prodotti tipici o locali e delle attività connesse;
- edificio di tipologia “E - proservizio”: servizi alla residenza

Nella corte **“B 08 - Villa Ada”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “B - casa rurale”: servizi al Parco (ristoro, spogliatoi, bagni);
- edificio di tipologia “D - stalla - fienile”: servizi al Parco (ristoro, spogliatoi, bagni).

Nella corte **“B 09 - Santa Margherita”** sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni:

- edificio di tipologia “B - casa rurale”: attività didattiche (aule, campo solare), residenza e foresteria connessi ad attività agricole, spazi ad uso laboratorio, magazzino punto vendita per i prodotti aziendali;
- edificio di tipologia “D - stalla - fienile”: attività didattiche, laboratorio di panificazione, deposito di granaglie con molitura;
- edificio di tipologia “E - pro servizio agricolo”: attività didattiche;
- ripristino della tettoia preesistente aperta su almeno un lato per ricovero attrezzi e materiali funzionali alle attività della corte.

8.1.5.10.2 *TRP: tessuto paesaggistico dei parchi (TPP).*

8.1.5.10.2.1 *Disciplina generale.*

Gli ambiti individuati dal P.S.C. come TR2.1 e localizzate dal P.O.C. come aree TPP sono destinate alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e meglio specificate nei P.U.A. ovvero nei progetti pubblici di cui al seguente paragrafo.

In tali aree la pianificazione si attua secondo le direttive del P.O.C., mediante P.U.A. ovvero specifici progetti pubblici.

8.1.5.10.3 TRP: tessuto paesaggistico demaniale (TPD).

Le aree individuate come TR2 nella tavola 3 del P.S.C. e localizzate come TPD nella tavola 4 di P.O.C. sono soggette ad interventi di restauro ambientale e alle manutenzione e realizzazione di opere idrauliche da parte degli Enti competenti.

8.1.5.11 TR3: nuclei storici agricoli (NSA).**8.1.5.11.1 Disciplina generale.**

Gli ambiti TR3 individuati dal P.S.C. sono localizzati dal P.O.C. come nuclei storici in zona agricola (NSA).

Nelle aree NSA è ammesso l'intervento diretto solo per opere di restauro e risanamento conservativo e scientifico nonché di ristrutturazione edilizia interna a singole unità immobiliari. Interventi di Ristrutturazione Edilizia estesi a più unità immobiliari sono ammessi solo dopo lo studio e l'approvazione di appositi Piani di Recupero.

8.1.5.11.2 Disposizioni particolari.

Relativamente al nucleo **NSA02 Marescalchi** la disciplina particolareggiata definita dallo specifico Piano di Recupero di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale resta valida fino alla scadenza della convenzione sottoscritta.

Relativamente al nucleo **NSA01 Tizzano** il Piano di Recupero potrà prevedere la realizzazione di un interrato tra i due edifici che passano all'uso ricettivo e culturale.

8.2 PROCEDURE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**8.2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)**

I POC e le loro Varianti individuano nell'ambito delle ACU, le nuove aree da chiamare a trasformazione (che per tale effetto mutano la propria natura in ATU), regolandole di conseguenza e definendo destinazioni d'uso e modalità.

Le ATU sono individuate dal POC e si attuano generalmente attraverso un PUA così come le ACE soggette a piano di recupero conservativo.

Il P.O.C. potrà indicare anche alcune ACE per le quali viene predisposto un Piano di Recupero Conservativo o altro piano urbanistico attuativo di conservazione. Le ACE soggette a Piano di Recupero conservativo e le ACU sono individuate dai POC all'interno di comparti perequativi al fine dell'attuazione dei criteri di perequazione urbanistica definiti dal PSC.

8.2.2 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

I P.U.A. possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19.

8.2.3 COMPARTI PEREQUATIVI

I P.U.A. devono riguardare almeno un intero comparto perequativo.

Eventuali trasferimenti da e verso aree di conservazione urbanistica non comportano

obbligatoriamente l'allargamento del comparto e del relativo P.U.A. a queste ultime.

Dopo la conclusione del processo di trasformazione urbanistica, in occasione della successiva variante di aggiornamento, le aree oggetto di trasformazione che costituiscono il comparto perequativo entreranno a far parte del territorio urbanizzato consolidato (TUC) come Aree di Conservazione Urbanistica disciplinate dal R.U.E.

8.2.3.1 I comparti ordinari.

Nell'ambito dei comparti ordinari si conclude ogni compensazione di volumi e di aree prevista dal modello perequativo adottato. In questo caso Comparto Legale, Comparto Urbanistico e Comparto Perequativo coincidono con l'area stessa.

8.2.3.2 Subcomparti operativi cedenti.

Quando la QTR di pertinenza di un subcomparto viene trasferita in un altro subcomparto Operativo che la riceve, il subcomparto da cui proviene la QTR viene chiamato Subcomparto cedente.

8.2.3.3 Subcomparti operativi riceventi.

In essi viene localizzata, oltre la QTR propria, anche quella proveniente dai Subcomparti Operativi Cedenti che con essi formano comparto.

8.2.4 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI TESSUTI DI RIQUALIFICAZIONE A FINI RESIDENZIALI

I tessuti di riqualificazione a fini residenziali sono localizzati dal P.O.C. con la sigla Sub 4.1 (Fattori) e Sub 9.1 (Carbonari).

I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi nei tessuti di riqualificazione a fini prevalentemente residenziali sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari di coordinamento, riguardanti l'intera area, con le procedure previste dall'art. 35 della L.R. 20/2000.

8.2.5 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PIANIFICATI CON PIANO ATTUATIVO ANTERIORE AL PRG '89 ATTUALMENTE IN CORSO

8.2.5.1 Individuazione.

Gli insediamenti soggetti a Piano urbanistico attuativo anteriore al PRG '89 e tutt'ora in corso corrispondono alle aree comprese nel TUM 3.3 descritte all'articolo 142.2 del P.O.C. che sono in corso di attuazione secondo Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica approvati dal Consiglio Comunale.

8.2.5.2 Attuazione degli interventi previsti.

Gli interventi previsti si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) approvati, i Programmi Funzionali di Attuazione (PFA) o i Programmi di Coordinamento delle Unità di Attuazione (PCA). Gli interventi che non hanno ancora raggiunto la fine dei lavori potranno adeguarsi al parametro della superficie catastale SCA secondo i coefficienti di conversione definiti all'articolo 16.2 del P.O.C. allegando ad ogni titolo abilitativo un prospetto riepilogativo che dimostri anche il bilancio delle quantità di edificazione in superficie lorda SU'89 ovvero SUL'95. Tale bilancio dovrà dimostrare il rispetto degli indici previsti dai Piani Particolareggiati vigenti.

8.2.5.3 Variazioni dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in corso di attuazione.

Ogni variazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal Piano Operativo in attuazione del P.S.C.

8.2.5.4 Rapporto con le tutele del P.S.C.

Gli interventi previsti dai Piani particolareggiati dovranno attenersi ai vincoli individuati nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 del P.S.C. e definiti al Capitolo 3 delle Norme di P.S.C.

8.2.6 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PIANIFICATI CON PIANO ATTUATIVO APPROVATO IN CONFORMITÀ AL PRG '89 E ATTUALMENTE IN CORSO

8.2.6.1 Individuazione.

Gli insediamenti soggetti a Piano attuativo conforme al PRG '89 e tuttora in corso corrispondono ad aree interessate da processi attuativi residenziali in corso di conclusione, alle aree destinate a programmi attuativi per nuovi insediamenti, a quelle riservate a servizi pubblici urbani, agli ambiti RIUR e ai PdR nei tessuti moderni residenziali e produttivi del P.O.C. che sono in corso di attuazione secondo Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ovvero Piani di Recupero e Progetti Unitari approvati dal Consiglio Comunale successivamente al 22.09.1992.

8.2.6.2 Attuazione degli interventi previsti.

Gli interventi previsti si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono i Piani Particolareggiati approvati. Gli interventi che non hanno ancora raggiunto la fine dei lavori potranno adeguarsi al parametro della superficie catastale SCA secondo i coefficienti di conversione definiti all'articolo 4.5.4 delle presenti Norme allegando ad ogni titolo abilitativo un prospetto riepilogativo che dimostri attraverso il calcolo espresso in superficie lorda SUL che non viene superata la QTT approvata col Piano Particolareggiato vigente.

8.2.6.3 Variazioni dei Piani Particolareggiati conformi al PRG '89, in corso di attuazione.

Ogni variazione dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal P.O.C.. Qualora le variazioni generate da prescrizioni particolari contenute all'articolo 42.3 delle Norme di P.O.C. non comportino modifiche delle sagome di ingombro degli edifici né degli standard definiti dal Piano Particolareggiato, si procederà ad aggiornare il Piano Particolareggiato con le procedure previste dalla LR. 20/2000, articolo 35.

8.2.6.4 Rapporto con le tutele del P.S.C..

Gli interventi previsti dai Piani

particolareggiati dovranno attenersi alle tutele individuate nelle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6 del P.S.C. e definiti al Capitolo 3 delle Norme di P.S.C.

8.2.7 PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE IN FORMA CONCERTATA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVI INDIVIDUATI DAL P.O.C.

8.2.7.1 Individuazione.

I comparti di trasformazione intensiva perequativi di cui all'articolo 52 delle norme di P.O.C. sono localizzati nelle aree destinate a programmi attuativi per nuovi insediamenti, in quelle di recupero conflittuali col contesto, in quelle per nuove attrezzature turistico-ricreative, in quelle per nuovi insediamenti turistico-alberghieri, in quelle riservate a servizi pubblici urbani

8.2.7.1.1 Premessa.

L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche che interessano i comparti di cui al precedente comma è subordinata:

- all'inserimento, totale o parziale, dei comparti interessati nel P.O.C., relativamente alle parti prive di urbanizzazioni;
- alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari dei terreni costituenti un comparto, eventualmente riuniti in consorzio.

Il capitolo 7 delle Norme di P.O.C. individua le modalità di attuazione dei comparti di trasformazione urbanistica inserite nel P.O.C.

In attesa della formazione del Piano Attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti.

8.2.7.1.2 Estensione del P.U.A..

Il P.U.A. può interessare più subcomparti, anche se non contigui tra loro ed appartenenti a classi e sottoclassi diverse.

Il procedimento attuativo può limitarsi ad interessare parte di un comparto nei soli casi in cui non comporti modifiche all'articolazione urbanistica del comparto stesso, così come indicato nella tavola 5.1 di P.O.C. e nelle Schede Operative di cui al capitolo 7 di P.O.C.

La definizione dei comparti perequativi costituisce indirizzo per il taglio territoriale da conferire agli strumenti attuativi. Con le

procedure previste dalla LR. 20/2000, art. 35 possono essere approvate pianificazioni attuative limitate a parti di un comparto contestualmente ad un disegno generale di assetto esteso all'intero comparto in aggiornamento della tav. 5.1.

8.2.7.1.3 La formazione del P.U.A.

La formazione del P.U.A. può seguire od essere contestuale al P.O.C. o alle modifiche, integrazioni o revisioni di quest'ultimo.

8.2.7.1.4 Disegno urbanistico.

I P.U.A., seguendo le direttive contenute nelle norme di P.S.C. e le indicazioni contenute nelle tavole di P.O.C. nonché le disposizioni contenute nelle Schede Operative, sulla base in ogni caso delle tutele definite agli articoli 3.1, 3.2, 3.3 delle Norme di P.S.C., suddividono il territorio da essi interessato in:

- PRC = Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici, nelle quali sono localizzate le infrastrutture, i servizi pubblici, le QPB, le permute;
- PRP = Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati nelle quali è localizzata la QTR relativa alle aree inserite nel P.O.C., nonché eventualmente, quella relativa alle aree non inserite nel P.O.C., nell'ipotesi di cui ai successivi paragrafi;
- Ambiti da realizzare anche in tempi diversi, potendosi rinviare la scelta definitiva delle tipologie a progetti planivolumetrici di coordinamento da approvarsi insieme con i progetti edilizi esecutivi al momento della realizzazione.

8.2.7.1.5 Determinazione e utilizzo della QTR.

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) di pertinenza di ciascun comparto è determinata, indipendentemente dalla destinazione, secondo il regime edificatorio stabilito per ciascuna sottoclasse all'articolo 4.2 delle Norme di P.S.C., sulla base in ogni caso delle tutele definite agli articoli 3.1, 3.2, 3.3 delle Norme di P.S.C.

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è utilizzabile su Aree destinate - secondo il P.O.C., le Schede Operative ed il P.U.A. - a nuovi insediamenti con tipologie residenziali, turistico/ricreative al coperto, terziario/direzionali, manifatturiere o commerciali.

Per la sua utilizzazione in tutto o in parte, a seconda dei casi, su aree aventi specifica

destinazione, la QTR è convertita in mq. di SCA, di SF o di SC equivalente con i parametri definiti all'articolo 4.4 delle presenti Norme¹⁵.

8.2.7.1.6 Trasferimenti di QTR tra aree diverse che compongono un comparto.

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) di un subcomparto cedente può essere utilizzata, secondo le disposizioni contenute nelle Schede Operative, anche in altri subcomparti compresi nello stesso comparto attuativo.

Nel solo caso di comparti misti composti da aree attivate dal nuovo P.O.C. e aree in corso di attuazione secondo Piani Operativi o Programmi Poliennali di Attuazione precedenti si dovranno tenere distinte le QTR calcolate nelle diverse aree. Il trasferimento dall'una all'altra area utilizzerà, ove necessario, i coefficienti di conversione SUL/SCA definiti all'articolo 4.5.4 delle presenti Norme.

Le variazioni ammissibili in sede attuativa rispetto alle suddette disposizioni sono definite al successivo articolo 8.2.6.1.9.

Nell'ambito di ciascun comparto dovrà poter essere localizzata tutta la QTR spettante ai terreni interessati dal comparto stesso a meno che il Comune non disponga di aree edificabili da cedere in permuta come meglio specificato al seguente paragrafo.

Ove la QTR di un determinato terreno non possa essere utilizzata nell'ambito dello stesso ovvero del comparto attuativo in cui tale terreno è compreso, il Comune cede in permuta al proprietario lotti di terreno urbanizzato edificabili, appartenenti alle riserve comunali nella misura determinata, a seconda della destinazione, secondo la tabella delle aree permeabili riportata all'articolo 6.1.2.

¹⁵ Quando le destinazioni dell'area riguardino immobili di tipo speciale, ad esempio capannoni produttivi, la QTR espressa in SCA viene convertita in Superficie fondiaria o in Superficie coperta su cui applicare le norme di edificazione relative alla tipologia edilizia assegnata (Esempio la QTR di 100 mq di SCA viene convertita in 200 mq di SF per capannoni produttivi. In questo caso sulla SF di 200 mq produttivi si potrà realizzare un capannone industriale di 140 mq di superficie coperta, alto fino a 13,50 ml).

8.2.7.1.7 Riparto ecologico del suolo.

Le Parti Riservate ai Privati (PRP) per la utilizzazione della QTR sono individuate nel P.O.C., e meglio definite in sede di P.U.A. in termini di Superficie Fondiaria SF, in ragione della QTR stessa ed in rapporto al tipo di insediamento per il quale deve essere utilizzata, facendo a tal fine ricorso al riparto ecologico del suolo stabilito all'articolo 6.2.

Rapporti diversi possono essere stabiliti nelle Schede Operative, qualora la presenza di tutele sovraordinate al P.O.C. non consenta la piena utilizzabilità del lotto, ovvero in altri casi particolari.

8.2.7.1.8 Determinazione e utilizzo della PRC.

Le Parti Riservate al Comune (PRC), per l'utilizzazione della QPB e per la realizzazione di servizi, corrispondono a quanto resta della superficie di ciascun comparto, una volta depurato dalla PRP. La configurazione della PRC è delineata nel P.O.C. e meglio precisata in sede di P.U.A..

8.2.7.1.9 Variazioni in sede attuativa.

Le indicazioni contenute nelle tavole 5.1 e 5.2 del P.O.C. possono essere organicamente modificate in sede di P.U.A. fermi restando:

- a) la superficie massima del terreno riservata all'intervento privato (PRP);
- b) le quantità di edificazione definite nelle Schede Operative e le relative destinazioni;
- c) il rispetto delle condizioni al contorno di cui alla stessa tavole del P.O.C..

In tali casi le modifiche al disegno urbano non costituiscono variante al P.O.C..

Sono sempre ammesse variazioni conseguenti al parere Enel sulla localizzazione degli impianti elettrici e in adeguamento alle linee guida per il rispetto delle soglie acustiche definite di concerto con l'ASL e l'ARPA.

In sede di P.U.A. che sia esteso ad un intero comparto perequativo composto di più subcomparti, così come configurato nelle Schede Operative, la quantità di edificazione totale di pertinenza di ciascuna area (QTT) appartenente al comparto può essere variata nei limiti del 20% in più o in meno a condizione che la sommatoria delle QTT riferita all'intero comparto soggetto al P.U.A. resti invariata.

Nelle stesse circostanze, nella stessa misura ed alle stesse condizioni di cui al precedente paragrafo può essere trasferita, nell'ambito delle aree destinate a nuovi insediamenti, anche la distribuzione della QTT fra le diverse tipologie insediative.

Il limite tra le superfici carrabili e le aree di verde complementare può essere variato in sede attuativa.

Sulle aree di PRC da destinare a servizi il Consiglio comunale determinerà anche in sede attuativa le quantità di servizi e opere pubbliche necessarie sulla base delle necessità riscontrate all'atto dell'approvazione del P.U.A.. Qualora la quantità per servizi e opere pubbliche superi la QTT nella misura del 3%, l'approvazione della quantità per servizi aggiunta avviene con le procedure previste dalla LR. 20/2000 art. 35 commi 4-4bis-4ter. Tale Variante costituisce aggiornamento del P.O.C..

L'adeguamento dei valori della QTR e della QTT riportati nelle Schede Operative ai valori della QTR e della QTT risultanti dalle verifiche catastali o dai rilievi di cui ai punti 3 e 4 del successivo articolo 8.2.6.1.10 non costituisce variante al P.O.C. ed è pertanto approvato dal Consiglio Comunale contestualmente al Piano attuativo con le procedure previste dalla LR. 20/2000 articolo 35 commi 1-3.

Le Schede Operative danno, ove necessario, disposizioni particolari relative ad elementi del disegno urbano ed a caratteristiche tipologiche, da considerare vincolanti in sede attuativa.

8.2.7.1.10 Articolazione delle schede operative.

Le Schede Operative di cui al capitolo 7 delle Norme di P.O.C., contengono le voci di cui ai comma seguenti:

- Comparto attuativo: sigla del comparto cui l'area appartiene, con l'indicazione delle aree cedenti e riceventi QTR di cui all'articolo 5.2 delle norme di P.O.C..
- Sottoclassi cui fa riferimento il regime edificatorio dei suoli compresi nel comparto in oggetto secondo la tavola di Classificazione dei suoli e gli ICE definiti all'articolo 4.2.1.4 di P.S.C..
- Superficie territoriale da riferire alla individuazione catastale delle aree ovvero al rilievo degli esatti confini asseverato da un tecnico abilitato. Rispetto a tale superficie è verificato in modo definitivo il calcolo della QTR pura.

- Correzione della QTR in ragione dell'esistente effettivo secondo un rilievo asseverato da tecnico abilitato e in ragione degli obblighi di cui all'articolo 4.2.3 di P.S.C..
- QTT: Quantità complessiva di edificazione prevista dal P.O.C.-nell'ambito del comparto in oggetto, distinta per tipologie insediative. La QTR pura corretta, espressa in SCA convenzionale, è indicata nelle Schede Operative ed è definita esattamente in sede di P.U.A. secondo le regole perequative definite al capitolo 4 delle norme di P.S.C. La differenza tra la QTT e la QTR costituisce la QPB che è la quantità spettante al Comune per interventi pubblici. La QTT non comprende invece la quantità di edificazione per la realizzazione di servizi pubblici, che è stabilita in sede di P.O.C..
- Indirizzi: criteri guida per la realizzazione del Piano attuativo.
- Direttive: obblighi da rispettare nella redazione del Piano Attuativo.
- Parametri urbanistici: quantità minime di spazi pubblici da realizzare.
- Parametri tecnici: caratteristiche dimensionali da rispettare nel progetto.
- SE: estensione massima delle aree edificabili che può essere impermeabilizzata.
- VC: estensione minima delle aree private da lasciare permeabili.
- VP: estensione minima delle aree pubbliche.
- Usi ammessi: usi realizzabili nel subcomparto
- Tutele: riferimento alle tavole 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.
- Modalità di attuazione: strumento attuativo con cui deve essere attuato il comparto.

Tali disposizioni, di varia natura, specificano quali sono le condizioni vincolanti in sede attuativa e quali costituiscono indirizzi per il P.U.A..

8.2.7.1.11 L'utilizzazione della QTR da parte dei privati.

La QTR che i privati utilizzano nell'ambito della PRP comprende in ogni caso:

- la QTR relativa alla PRP (SE + VC);
- la QTR relativa alla quota della PRC, riservata a viabilità e standard urbanistici nella misura stabilita dal P.O.C., che viene obbligatoriamente e gratuitamente ceduta al Comune.

La QTR che i privati utilizzano nell'ambito della PRP può comprendere inoltre:

- la QTR relativa alle restanti parti della PRC inserite nel P.O.C., che i privati proprietari si impegnino a cedere al comune, quando questi ne faccia richiesta, a prezzo corrispondente al valore agricolo del terreno al momento della convenzione e adeguato annualmente in funzione delle variazioni del costo della vita;

- la QTR relativa alle parti della PRC non inserite nel P.O.C., che i privati proprietari, eventualmente riuniti in consorzio con gli altri interessati, si impegnino a cedere gratuitamente al Comune.

Il Comune utilizza in via prioritaria le aree acquisite gratuitamente od al prezzo agricolo per Interventi Pubblici attinenti prevalentemente il settore dell'edilizia convenzionata per l'acquisto o per l'affitto. Le aree esuberanti può cederle o permutarle con aree di pari valore.

8.2.7.1.12 Convenzione tra Comune e Privati, di primo tipo.

La convenzione di primo tipo è applicabile nei casi di cessione gratuita dell'intera PRC.

Nei tempi stabiliti dal P.O.C. i privati proprietari dei terreni presentano al Comune, nella forma di proposta irrevocabile, uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

- a) cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per opere di urbanizzazione, comprensive di quelle destinate alla viabilità con relative aree verdi complementari;
- b) la realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A. a servizio degli insediamenti da realizzarsi per intervento privato nell'ambito della PRP, ovvero il pagamento del corrispettivo di tali opere, qualora queste vengano eseguite dal Comune, secondo il consuntivo delle spese di progettazione ed esecuzione, opportunamente attualizzato;
- c) l'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, il resto della PRC a prezzo corrispondente al valore agricolo del terreno al momento della convenzione e adeguato annualmente in funzione delle variazioni del costo della vita;
- d) qualora si intenda utilizzare anche la QTR relativa alle aree corrispondenti alla PRC non inserita nel P.O.C., l'impegno a cedere tali aree gratuitamente al Comune, nel momento in cui questi ne faccia richiesta;
- e) le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui al precedente punto b), gli elementi progettuali relativi, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al Comune;
- f) il progetto planivolumetrico di massima degli interventi privati, la localizzazione delle sagome di massimo ingombro del costruito con indicazione delle tipologie;
- g) i termini, di norma non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b) e c), fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del P.U.A. potranno ottenere l'usabilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b);

- h) specifici impegni relativi alla esecuzione delle opere di conservazione degli edifici esistenti assoggettati a tutela dal P.S.C., che restino nel privato possesso. Tali opere sono prioritarie e devono essere eseguite contestualmente a quelle di nuova costruzione; l'accertamento della loro regolare esecuzione è condizione per la dichiarazione di abitabilità o usabilità dei nuovi edifici;
- i) specifici impegni relativi alla cessione gratuita al Comune, ove questi ne faccia richiesta, di edifici o parte di edifici esistenti la cui volumetria è recuperata dai privati in termini di QTR, sotto forma di nuove costruzioni.

8.2.7.1.13 Convenzione tra Comune e Privati, di secondo tipo.

La convenzione di secondo tipo è applicabile in tutti i casi e prevede l'utilizzazione della QTR relative alle sole SF individuate nella tav. 5.1 del P.O.C..

Nei tempi stabiliti dal P.O.C. i privati proprietari dei terreni presentano al Comune, nella forma di proposta irrevocabile, uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

- a) cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per opere di urbanizzazione, comprensive di quelle destinate alla viabilità con relative aree verdi complementari;
- b) la realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A. a servizio degli insediamenti da realizzarsi per intervento privato nell'ambito della PRP, ovvero il pagamento del corrispettivo di tali opere, qualora queste vengano eseguite dal Comune, secondo il consuntivo delle spese di progettazione ed esecuzione, opportunamente attualizzato;
- c) partecipazione, in misura proporzionale alla QTR utilizzata, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal Comune per le opere di urbanizzazione secondaria o per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo il consuntivo di tali opere, opportunamente attualizzato;
- d) le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui ai precedenti punti b) e c), gli elementi progettuali relativi, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al Comune;
- e) il progetto planivolumetrico di massima degli interventi privati, con indicazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle tipologie;
- f) i termini, comunque non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b) fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del P.U.A. potranno ottenere l'usabilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b);

- g) specifici impegni relativi alla esecuzione delle opere di conservazione degli edifici esistenti assoggettati a tutela dal P.S.C., che restino nel privato possesso. Tali opere sono prioritarie e devono essere eseguite contestualmente a quelle di nuova costruzione; l'accertamento della loro regolare esecuzione è condizione per la dichiarazione di abitabilità o usabilità dei nuovi edifici;
- h) specifici impegni relativi alla cessione gratuita al Comune, ove questi ne faccia richiesta, di edifici o parte di edifici esistenti la cui Volumetria è recuperata dai privati in termini di QTR, sotto forma di nuove costruzioni.

8.2.7.2 Attuazione in forma privata delle aree destinate ad attrezzature turistico-ricreative, turistico-alberghiere e a servizi pubblici di carattere sovracomunale.

Le trasformazioni previste nei subcomparti destinati ad attrezzature turistico-ricreative, turistico-alberghiere e a servizi pubblici di carattere sovracomunale si attuano mediante P.U.A. ovvero Piani di Recupero di iniziativa privata, secondo le direttive del P.O.C. e delle Schede Operative.

Modalità e procedure corrispondono a quelle individuate all' articolo 8.2.6.

Le convenzioni disciplinano l'esecuzione a carico dei privati di tutte le opere di urbanizzazione interne od esterne al subcomparto, necessarie per l'accesso agli impianti, le misure di sicurezza ed i parcheggi.

Le convenzioni stabiliscono i limiti e modalità d'uso sociale delle attrezzature private.

8.2.7.3 Attuazione in forma concertata delle aree di recupero di insediamenti conflittuali col contesto.

I subcomparti di recupero di insediamenti conflittuali col contesto si attuano attraverso P.U.A. di ristrutturazione urbanistica secondo quanto stabilito nelle specifiche schede Operative.

Modalità e procedure attuative corrispondono a quelle individuate all'articolo 8.2.6 e all'articolo 5.1.1.

8.2.7.4 Attuazione coordinata dei servizi previsti dal P.O.C.

Interventi sia privati che pubblici volti alla realizzazione di attrezzature che impegnino solo parzialmente un'area destinata a servizi dal P.O.C. o dai P.U.A., sono comunque subordinati alla approvazione da parte del

Consiglio Comunale di un Progetto di Coordinamento interessante l'area nel suo insieme così come delimitata nelle tavole, che, oltre a definirne l'assetto complessivo, stabilisca tipologie standard per manufatti di impiego ricorrente come tettoie, capannoni, chioschi, ecc.

L'area “Tiro a Volo” TCS 35 risulta sottoposta a salvaguardia strategica; la sua trasformazione è subordinata all'attuazione di determinate condizioni, così come disposto dall'art. 5.4.6 di P.S.C..

8.2.8 OGGETTI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

8.2.8.1 Categorie di oggetti.

Le attività di trasformazione permanente e temporanea del territorio regolate dal P.O.C. e dai suoi strumenti attuativi interessano le seguenti categorie di oggetti:

- le costruzioni;
- le modellazioni del terreno;
- la vegetazione;
- il deposito al suolo di materiali o di merci a cielo libero;
- la struttura fondiaria.

8.2.9 SCHEDE OPERATIVE

Le Schede Operative contengono le regole operative per la trasformazione urbanistica. Per quanto riguarda le quantità di edificazione - essendo la QTR funzione di regole perequative da applicare a quantità di fatto la cui entità, da stimare con la massima approssimazione in sede di P.O.C., potrà determinarsi tuttavia con precisione solo in sede di P.U.A. - le schede operative fissano il valore massimo della QTT in ragione degli indici perequativi (ICE) stabiliti al capitolo 4 di P.S.C. per ciascuna sottoclasse, lasciando che la QPB venga ricavata in sede di P.U.A. come differenza:

- $QTT - QTR = QPB$

Nel caso di comparti ordinari dove non sia prevista alcuna QPB, la QTT coincide con la QTR:

- $QTT = QTR$

Nel caso di subcomparti cedenti invece la QTT coincide con la QPB:

- $QTT = QPB$

Potendo la QPB essere, al limite, nulla (nel caso, per esempio, di un'area interamente

destinata a parco naturale). Nel caso di subcomparti riceventi la QTT terrà conto sia della QTR locale che di quella ricevuta per trasferimento da subcomparti cedenti.

Le schede operative di cui al capitolo 7 delle Norme di P.O.C. contengono sempre le indicazioni della QTR stimata e (se prevista) della conseguente QPB da definirsi specificamente in sede di P.U.A..

Le schede contengono inoltre disposizioni obbligatorie, scritte e grafiche, relative a:

- destinazioni d'uso di aree e costruzioni;
- disposizione e caratteristiche planivolumetriche delle costruzioni;
- provvedimenti da attuare a mitigazione dell'impatto dell'azione urbanistica sull'ambiente;
- provvedimenti da attuare a protezione degli utenti dell'area dai vari fattori inquinanti.

8.2.10 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI D'USO

8.2.10.1 Criteri generali.

8.2.10.1.1 In generale.

Il P.O.C. disciplina l'uso di aree ed edifici in funzione delle specifiche caratteristiche ambientali, della destinazione generale prevalente dell'ambito individuato dal P.S.C., delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti, del carico urbanistico indotto.

La destinazione ovvero le destinazioni alternative o complementari ammissibili sono specificate, a seconda dei casi, attraverso:

- la disciplina il tessuto residenziale e produttivo consolidato articolata per settori Urbani definita al successivo Capitolo 17;
- la disciplina per gli interventi nel territorio rurale e paesaggistico definita al successivo Capitolo 18;
- le Schede Operative;
- i P.U.A.;
- i Piani di Recupero.

I mutamenti di destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso devono comunque rientrare nel campo delle destinazioni ammesse per Settori Urbani dai definiti all'articolo 17.2 ovvero dagli strumenti urbanistici di dettaglio di cui alle Schede Operative del capitolo 7 delle norme di P.O.C..

8.2.10.1.2 Condizioni generali per la modifica di destinazione d'uso.

I mutamenti di destinazione d'uso estesi ad intere unità immobiliari nelle aree soggette a

conservazione urbanistica di cui al punto 3 dell'articolo 3.2, anche se non connessi a trasformazioni fisiche, sono soggetti al rispetto dei seguenti requisiti urbanistici:

- destinazioni ammesse nei Settori Urbani;
- disciplina delle attività commerciali di cui ai successivi articoli;
- dotazioni territoriali minime di cui al precedente capitolo 5.

8.2.10.1.3 *Obbligo di adeguamento dell'immobile ai requisiti connessi alle nuove funzioni.*

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alle nuove funzioni per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, di igiene e della dotazione di parcheggi fissati al presente capitolo, nonché dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Pertanto chi intenda modificare in tutto o in parte la destinazione d'uso di una costruzione esistente o in corso d'opera, senza che ciò comporti trasformazioni fisiche, dovrà comunque richiedere al Comune il permesso di agibilità per la nuova destinazione allegando perizia tecnica che certifichi il rispetto dei requisiti di cui sopra.

8.2.10.2 Modifica delle funzioni specifiche degli immobili destinati a servizi.

8.2.10.2.1 *Edifici.*

Le destinazioni specifiche per edifici destinati a servizi esistenti nel Territorio Urbanizzato del presente articolo possono essere modificate in sede di P.O.C. ovvero con Deliberazione del Consiglio Comunale. Tale deliberazione comporta che venga ridefinito il bilancio delle dotazioni territoriali di cui al capitolo 8 delle norme di P.O.C. In tali casi viene indicata la nuova localizzazione della destinazione modificata ovvero il motivo della sua soppressione.

8.2.10.2.2 *Aree.*

Le destinazioni specifiche delle aree per servizi individuate attraverso il P.O.C. possono essere modificate con apposita variante operativa ovvero con Deliberazione del Consiglio Comunale che provvede a localizzare motivatamente in altro sito le destinazioni soppresse.

9 PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

9.1 DISCIPLINA DELLE OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Per quanto riguarda gli interventi soggetti a Permesso di Costruire si rimanda alla L.R. 31/2002 e smi.

9.1.1 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del Permesso di Costruire per nuove costruzioni è subordinato:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire le opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto del Permesso di Costruire;
- all'esistenza delle attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali e produttivi, nelle quantità fissate dal P.O.C..

Nel caso che le suddette attrezzature non siano presenti nella quantità fissata per l'area, il richiedente potrà ottenere il Permesso di Costruire solo a condizione di concorrere contemporaneamente per quota proporzionale a realizzare le attrezzature mancanti, con le modalità e nelle quantità previste dal presente Regolamento e dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il titolo abilitativo a intervenire nel territorio rurale, per costruzioni a servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente a provvedere a proprie spese alla fornitura dell'acqua potabile o all'allacciamento all'acquedotto, nonché alla costruzione di opere di fognatura e depurazione tali da assicurare lo smaltimento delle acque immonde, delle materie escrementizie e di altri rifiuti, in modo da non inquinare il sottosuolo, ovvero all'allacciamento alle fognature comunali ed infine alla costruzione di impianti generatori di energia elettrica o all'allacciamento a linee elettriche di distribuzione esistenti.

Il rilascio del titolo abilitativo è altresì subordinato alla consegna all'ufficio Tecnico

comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;
- nulla osta, ove richiesto, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;
- nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- dichiarazione dell'azienda erogatrice della energia elettrica in merito all'allacciamento elettrico fino all'esistente rete di distribuzione.

L'autorizzazione a urbanizzare un terreno è subordinata alla stipula di una convenzione da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari.

Tale convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

9.2 DISCIPLINA DELLE OPERE SOGGETTE A D.I.A.

Per quanto riguarda gli interventi soggetti a D.I.A. si rimanda alla L.R. 31/2002 e smi.

9.2.1 OPERE PERTINENZIALI SOGGETTE A DIA

Relativamente all'art. 8 comma 1 lettera l) della L.R. 31/2002 e del disposto g.6) dell'Allegato alla Legge stessa, si precisa che le seguenti opere pertinenziali sono obbligatoriamente assoggettate a presentazione di Denuncia Inizio Attività:

- Pergolati
- Gazebo
- Tendon
- Pensiline
- Tettoie
- Manufatti di volume inferiore al 20% rispetto al fabbricato principale

9.3 COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (QUAP)

9.3.1 COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO - COMPITI

In campo urbanistico, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (QUAP) esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesaggistico-ambientale riguardanti:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- c) regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne pubblicitarie e non, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

In campo edilizio, in generale, la QUAP esprime il proprio parere limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti delle opere edilizie e al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento e alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati di cui al successivo art. 9.3.3.

In particolare sono sottoposti al parere della QUAP i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

- a) interventi di nuova costruzione di edifici e strutture tecnologiche nonché di ampliamento di edifici e strutture tecnologiche esistenti;
- b) interventi globali di ristrutturazione edilizia, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione esterna di edifici esistenti, non soggetti a denuncia di inizio dell'attività;
- c) interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico classificati storici o di interesse storico;
- d) interventi che comportino variante essenziale a permessi di costruire o autorizzazioni rilasciate, relative a interventi di cui ai punti precedenti.

Sono inoltre sottoposti alla valutazione della QUAP:

- a) le richieste di preparare relativamente a quanto elencato nei precedenti punti 3 e 4, lettere a, b, c, d. Il preparare risulta vincolante per un periodo di dodici mesi dalla data della sua espressione formale;
- b) gli interventi nel territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato vigente al giugno 1989.

La QUAP, nei propri pareri, definisce ed esprime in maniera esaustiva ed articolata le motivazioni della propria valutazione positiva in tutti i casi di rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 facendo esplicito riferimento alle finalità del vincolo paesaggistico.

La QUAP nell'espressione dei propri pareri si attiene esclusivamente agli indirizzi e parametri di qualità ambientale e architettonica di cui al successivo articolo 9.3.3.

Nei procedimenti amministrativi in cui esso è richiesto, il parere della QUAP e il Paesaggio deve essere acquisito dal Responsabile del Procedimento entro 60 giorni dalla presentazione del progetto. Il parere si dà per acquisito qualora la QUAP non lo abbia formulato entro i predetti termini.

9.3.2 COMPOSIZIONE E NOMINA

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale all'inizio di ogni mandato amministrativo. Rimane in carica, salvo proroga, per un periodo pari alla durata del mandato amministrativo. Entro quattro mesi dall'insediamento di una nuova amministrazione, il Comune provvede a emanare il bando per la formazione della nuova Commissione. Fino alla sua nomina rimane comunque in carica la precedente Commissione.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è composta da 6 membri effettivi, oltre il suo Presidente, in rappresentanza della pluralità delle professionalità specifiche maggiormente rappresentative del settore, scelti in base alla loro conoscenza del territorio comunale, tenendo conto del principio delle pari opportunità e qualificati nelle materie dell'urbanistica, dell'architettura e del paesaggio, delle scienze geologiche e della tutela dell'ambiente. In particolare la Commissione per la Qualità Architettonica e il

Paesaggio sarà composta da tecnici esterni all'amministrazione e in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali. I componenti devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero altra esperienza professionale analoga in una delle materie sopra indicate.

I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono nominati su proposta del Sindaco formulata sulla base delle precedenti considerazioni. Nel formulare la sua proposta il Sindaco potrà anche tenere conto del curriculum degli ultimi cinque anni.

Non possono far parte della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo, sull'oggetto da esaminare.

I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

Il presidente nomina un vice che lo sostituisce in caso di sua assenza o impedimento.

La segreteria della Commissione è individuata dal Responsabile del SUE e ha il compito di fornire il supporto amministrativo al presidente della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (QUAP) relativamente alla convocazione e alla stesura dei verbali.

Ai lavori della Commissione partecipano i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

In caso di convocazione della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio alla Conferenza dei Servizi, alla stessa parteciperanno il Presidente e due membri all'uopo delegati.

L'indennità spettante ai componenti della Commissione viene calcolata in misura corrispondente al gettone di presenza dei Consiglieri Comunali.

9.3.3 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI E CONSUNTIVO DELL'ATTIVITÀ

Il Consiglio Comunale su proposta della Giunta la quale potrà avvalersi anche del contributo della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, entro 60 giorni dall'insediamento della stessa, approverà un documento contenente "Indirizzi e parametri di qualità ambientale ed architettonica" ai quali la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio deve attenersi nello svolgimento dei suoi compiti. Nelle more dell'approvazione del documento di indirizzo la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio si avvale della dichiarazione di indirizzi vigenti.

Al termine del proprio mandato la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio invia al Consiglio Comunale un rapporto sull'attività svolta, anche al fine di permettere al Consiglio di apportare le eventuali necessarie modifiche al documento di cui sopra.

9.3.4 FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ

La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, a condizione siano presenti, oltre al Presidente, almeno tre componenti.

La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:

- a) parere favorevole, con motivazioni;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;
- c) parere sospensivo, con richiesta di integrazioni;
- d) parere contrario, sempre motivato.

Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina l'esito della

valutazione.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora lo ritenga utile, può incontrare il Progettista, anche su richiesta del medesimo.

I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.

Delle sedute della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti attraverso pubblicazione in forma cartacea all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni.

9.3.5 TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO E VARIAZIONI

Il titolo abilitativo è personale.

In caso di trasferimento di proprietà dell'immobile o del diritto di eseguire le opere, gli eredi o gli aventi causa del titolare possono chiedere la variazione dell'intestazione del titolo abilitativo, ed il Sindaco provvede alla relativa variazione.

La variazione predetta non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il titolo abilitativo originario.

9.3.6 VALIDITÀ, DECADENZA DEI TITOLI ABILITATIVI

Per quanto riguarda la validità e la decadenza dei Titoli abilitativi si rimanda alla L.R.31/2002 e smi.

9.3.7 VARIANTI AL PROGETTO

Per quanto riguarda le varianti al progetto si rimanda alla L.R.31/2002 e smi.

9.4 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

9.4.1 OPERE SOGGETTE AL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc., è necessario il certificato di conformità edilizia e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso, fatto salvo quanto espresso dall'articolo 22, comma 7bis, LR 31/2002.

Gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità sono i seguenti:

- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- cambio d'uso;
- nuova costruzione.

9.4.2 DOMANDA E PROCEDURA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

Per quanto riguarda la procedura per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità si rimanda alla L.R. 31/2002 e smi.

9.5 PROCEDURE AMMINISTRATIVE E NORME TECNICHE RELATIVE ALLA GESTIONE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

9.5.1 RIFERIMENTO NORMATIVO

Per quanto riguarda la procedura amministrativa e le norme tecniche relative al vincolo idrogeologico si rimanda alla Delibera di Giunta Regionale n. 1117/00 "Direttiva regionale concernente le procedure amministrative e le norme tecniche relative alla gestione del vincolo idrogeologico, ai sensi ed in attuazione degli artt. 148, 149, 150 e 151 della L.R. 21 aprile 1999, n. 3 "Riforma del sistema regionale e locale" pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 6 settembre 2000, n. 131.

9.6 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

9.6.1 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Per interventi in zona tutelata ai sensi degli art.136, 142 e ss. del D.Lgs. 42/2004 che prevedono modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità delegata dalla Regione alla tutela del vincolo, esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, previo parere obbligatorio della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio. L'autorizzazione, atto autonomo e presupposto necessario per i titoli edilizi, ha validità di cinque anni. La procedura d'autorizzazione paesaggistica prevede l'obbligatoria verifica di conformità dell'intervento alla pianificazione territoriale e urbanistica da parte del responsabile di procedimento oltre che la verifica di compatibilità con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, che deve rendere la propria valutazione sulla base della relazione paesaggistica.

È necessario inoltre acquisire il parere vincolante e obbligatorio della Soprintendenza alla quale deve essere trasmessa la documentazione entro 40 giorni dalla ricezione dell'istanza, corredata dal parere espresso dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio. Il parere della Soprintendenza deve essere reso entro il termine entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione rilascia l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni della parte III del D.lgs. 42/2004 e sue modifiche e integrazioni, nonché la legislazione e le direttive emanate dalla Regione Emilia Romagna quale ente delegante.

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005 definisce i criteri di redazione e i contenuti della relazione paesaggistica.

9.6.2 ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Per i soli interventi già realizzati compresi fra quelli di cui agli art. 167, comma 4 e 181, comma 1 ter del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è possibile, da parte dell'avente titolo, richiedere l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181, comma 1 quater del suddetto decreto. L'accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato alla verifica di conformità degli interventi edilizi eseguiti rispetto alla pianificazione comunale e sovraordinata e alla verifica di compatibilità con la salvaguardia dei valori paesaggistico ambientali da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, che rende la propria valutazione sulla base della relazione paesaggistica. Per il rilascio dell'accertamento di compatibilità il termine perentorio è di 180 giorni. È necessario acquisire il parere vincolante e obbligatorio della Soprintendenza alla quale deve essere trasmessa la richiesta di accertamento entro 90 giorni dalla presentazione, corredata dal parere espresso dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio. Il parere della Soprintendenza deve essere reso entro il termine perentorio di 90 giorni.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il rilascio dell'accertamento è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria da parte del trasgressore per una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Il diniego comporta la sanzione demolitoria (remissione in pristino) di cui all'art. 167, comma 1 dello stesso decreto, contestualmente all'ordine di pagamento della sanzione pecuniaria per danno ambientale secondo i criteri deliberati dal Consiglio comunale.

9.7 ULTERIORI PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI

9.7.1 PROGETTO UNITARIO - PROCEDIMENTO

Il Progetto unitario si compone degli elaborati indicati all'art. 18.2.1 del RUE.

Viene valutato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che esprime un parere sullo stesso.

La successiva richiesta di titolo abilitativo non potrà prescindere dall'ottenimento di un parere favorevole della QUAP.

9.7.2 PROGETTO CONDOMINIALE - PROCEDIMENTO

Il Progetto condominiale si compone di elaborati che dovranno restituire lo stato di fatto e di progetto dei prospetti in scala adeguata, accompagnati dall'impegno di tutti i proprietari di adeguare ogni proprietà a quanto proposto in caso di successivi interventi analoghi.

Il Progetto condominiale viene valutato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Le successive richieste del titolo abilitativo connesso all'intervento non potranno prescindere dall'ottenimento di un parere favorevole dell'assemblea condominiale.

9.7.3 PLANIVOLUMETRICO GUIDA - PROCEDIMENTO

Il Planivolumetrico guida si compone di elaborati che mostrino complessivamente lo stato di fatto e di progetto dell'area e contengano l'indicazione delle quantità edilizie in aumento.

Il progetto, a seguito dell'istruttoria dell'ufficio Urbanistica, viene sottoposto per la delibera di approvazione al Consiglio Comunale, così come previsto all'art. 8.1.4.5.1.

La successiva richiesta del titolo abilitativo dovrà contenere copia della Delibera di approvazione suddetta.

9.7.4 PROGETTO DI INSIEME - PROCEDIMENTO

Il Progetto di insieme si compone di elaborati grafici che mostrino i caratteri generali della

progettazione degli interventi previsti, attraverso la descrizione dei rapporti formali, dimensionali e delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici interessati e delle relative aree scoperte di pertinenza e di uno schema di convenzione collegato. La presentazione di un Progetto d'insieme, collegato al relativo schema di convenzione, è previsto nei casi di Ristrutturazione urbanistica all'interno dei “Piani di Recupero” relativi a Nuclei Storici Residenziali (NSR) e per la definizione del progetto di recupero di Villa Volpe (appartenente al Tessuto moderno residenziale - TMR).

Gli elaborati grafici e la relativa convenzione devono essere sottoscritti da tutti i proprietari che potranno poi attuare gli interventi anche in tempi diversi attraverso regolare richiesta di titolo abilitativo.

9.8 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Come previsto dalla L.R. 31/2002 vengono attuati liberamente, senza alcuna comunicazione agli Uffici tecnici comunali:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all’eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché gli immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell’edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

10 DISCIPLINA PER LA MANUTENZIONE E LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Le modalità di manutenzione e le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione sono contenuti nell'allegato 4 alle presenti Norme secondo la localizzazione individuata nella tavola 5.1 del P.O.C. o in Accordi di Programma.

10.1 NORMA TRANSITORIA

Le modalità contenute nell'allegato 4 e le individuazioni della tavola 5.1 sono soggette alle norme di salvaguardia fino all'avvenuta approvazione da parte della Provincia e della Regione della variante specifica di adeguamento della normativa in materia adottata dal Consiglio Comunale. Successivamente alle predette approvazioni tali norme ed individuazioni saranno pertanto adeguate alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti sovraordinati.

11 DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DELLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

11.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si rimanda alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999¹⁶.

11.1.1 ONERI NEI CAMBI D'USO E NEI FRAZIONAMENTI

11.1.1.1 Cambio d'uso da residenziale a non residenziale

Qualora sia possibile effettuare un cambio d'uso da residenziale a terziario (si veda art. 171.7.1) dev'essere corrisposta la monetizzazione degli standard pubblici ricalcolati per il nuovo uso. Se l'intervento è senza opere non è dovuta la corresponsione del costo di incidenza delle urbanizzazioni primarie (U1) e secondarie (U2). In caso di intervento con opere sono dovuti sia il contributo sul costo di costruzione (CC) sia le quote U1 e U2 come Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Si precisa inoltre che nel caso di cambio d'uso da residenza a ufficio/ studio privato fino a un massimo di 100 mq di SCA non sono richiesti standard pertinenziali aggiuntivi.

11.1.1.2 Cambio d'uso da non residenziale a residenziale

Qualora sia possibile effettuare un cambio d'uso da terziario alla funzione residenziale (v. art. 17.1.7.1) e il numero di u.i. rimanga invariato, non vi è aumento di carico urbanistico pertanto non è dovuta la cessione degli standard (quindi la loro eventuale monetizzazione). Se l'intervento non prevede opere non è dovuta neppure la corresponsione del costo di incidenza della urbanizzazioni primarie (U1) e secondarie (U2). Al contrario,

se l'intervento è con esecuzione di opere sono dovuti sia il contributo sul costo di costruzione (CC) sia le quote U1 e U2 come Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

11.1.1.3 Cambio d'uso da non residenziale a residenziale con frazionamento

Se, oltre al mutamento di destinazione d'uso, si prevede di frazionare i locali con destinazione non residenziale per ottenere due o più alloggi, l'intervento è ammissibile previo pagamento del contributo sul costo di Costruzione (CC) e le quote U1 e U2 per Ristrutturazione Edilizia con aumento del carico urbanistico. Non è dovuta invece la cessione degli standard urbanistici e quindi la relativa monetizzazione.

11.1.1.4 Frazionamento

Nel frazionamento di una in più u.i. sono dovuti sia il contributo sul costo di costruzione (CC) sia le quote U1 e U2 come Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico o sulle u.i. che si vengono ad aggiungere (si considerano le più piccole). Non è dovuta la cessione degli standard urbanistici e quindi la relativa quota di monetizzazione.

11.1.2 CRITERI DI RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI

Per le modalità di rateizzazione degli oneri si rimanda alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 121 16/11/1999.

¹⁶ La Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999 è riportata in Appendice alle presenti norme.

11.2 COSTO DI COSTRUZIONE

Per il calcolo del costo di costruzione si rimanda alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999.

11.2.1 UNITÀ DI SUPERFICIE PER L'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

11.2.1.1 Superficie complessiva.

Per la definizione di superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, si rimanda alla Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999.

11.2.1.2 Superficie non residenziale (Snr).

La Superficie non residenziale (Snr) è disciplinata con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999.

11.2.1.3 Superficie utile abitabile (SU).

La Superficie Utile abitabile (Su) è disciplinata con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999.

La superficie utile abitabile è altresì detta superficie netta (dell'alloggio o dell'edificio), definita quale la somma delle superfici dei locali abitabili e di servizio al netto delle scale, degli ascensori, delle logge, dei balconi, delle strutture portanti e di tutte le murature perimetrali e divisorie.

11.2.2 CRITERI DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Per i criteri di rateizzazione del contributo di concessione si rimanda alla Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 1999.

11.2.3 CASI IN CUI IL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE NON È DOVUTO

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per alcuni interventi ai sensi del DPR 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

11.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NEI TESSUTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

11.3.1 PREMESSA

Gli interventi edilizi ed urbanistici comportano spesso una pressione aggiuntiva al carico urbanistico esistente in quanto introducono nuovi utenti per i servizi esistenti.

La pianificazione comunale pone particolare accento sulla necessità che ad ogni intervento con aumento del carico urbanistico corrisponda sempre un aumento delle dotazioni territoriali della città. Tale principio va esteso anche alle parti della città già costruita.

Per raggiungere tale obiettivo la città è stata suddivisa in settori urbani utilizzando come dividendi le linee di discontinuità naturale e infrastrutturale (fiume, ferrovia, autostrada, ecc). All'interno di ogni settore urbano è stata verificata la attuale dotazione in relazione alle funzioni previste.

Sulla base delle necessità riscontrate, il R.U.E. all'art. 11.3.2 distingue:

- i settori urbani in cui la carenza di dotazioni territoriali rispetto al fabbisogno determina l'obbligo che ogni nuovo intervento debba cedere parte del lotto necessaria alla realizzazione delle dotazioni stesse;
- i settori urbani in cui la situazione delle dotazioni consente che, al posto della cessione delle aree e delle opere, chi intenda fare un ampliamento possa monetizzare il costo di tali opere.

La monetizzazione delle dotazioni riguarda esclusivamente le trasformazioni diffuse nella città consolidata e solo nei casi in cui non esistano le condizioni concrete per realizzare sul lotto di intervento aree per verde e parcheggi pubblici di adeguate dimensioni.

I proventi della monetizzazione saranno utilizzati per l'allestimento o il potenziamento di servizi pubblici nelle aree individuate in tav. 5.1 e per la realizzazione di piste di collegamento (ciclabile e pedonale) tra le aree più densamente abitate e le aree per servizi.

11.3.2 INDIRIZZI

In adempimento agli obiettivi strategici definiti al Titolo delle Norme di P.S.C., la

monetizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli al capo A-V della l.r. 20/2000 é ammessa nei tessuti residenziali e produttivi con limitazioni differenti in considerazione delle diverse caratteristiche e del differente ruolo che i settori urbani svolgono. Pertanto:

- nei Settori Urbani n. 1 - Croce Chiusa, n. 2 - Industriale via del Lavoro, n. 3 - Centro Lido, n. 6 - Marullina, n. 8 - Faianello S.Biagio e n. 9 - Ceretolo é ammessa la monetizzazione delle aree di verde pubblico e attrezzature comuni;
- nel Settore Urbano n. 5 - Industriale nord, é ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e attrezzature comuni;
- nel Settore Urbano n. 4 - Garibaldi Stadio, é ammessa la monetizzazione di tutti gli standard;
- nei Settori Urbani n. 7 - Belvedere, n. 10 - Riale, n. 11 - Galvano e n. 12 - Meridiana non é ammessa alcuna monetizzazione.

La monetizzazione sarà applicata, ove ammesso dai precedenti paragrafi, sulla base del carico urbanistico aggiunto e del debito standard definiti al precedente articolo 5.1.2.

In casi particolari la cessione di aree per standard urbanistici può essere sostituita con l'accensione di servitù perpetue di uso pubblico su aree private, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, di un progetto di sistemazione degli spazi a terra che individui le relazioni funzionali tra spazi di uso pubblico e spazi pubblici.

Tale servitù sarà definita attraverso una convenzione che definirà gli orari di apertura e chiusura dello spazio di uso pubblico e l'obbligo della necessaria segnalazione dalla pubblica via.

Ulteriori criteri e modalità di monetizzazione sono definiti nel successivo articolo 11.3.5 che stabilisce l'importo della monetizzazione.

Nei tessuti residenziali storici è sempre ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

11.3.3 SOGLIA DI MONETIZZAZIONE

Per le attività diverse da quelle commerciali al dettaglio, la monetizzazione é comunque ammessa qualora il debito standard di cui al precedente articolo 5.1.2 rimanga inferiore ai seguenti valori:

- mq 400 di area da destinare a parcheggio pubblico, aumentabile fino a mq 600 qualora all'interno del lotto la quota monetizzata oltre i mq 400 sia risolta attraverso la realizzazione di parcheggi pertinenziali aggiuntivi;
- mq 2.000 di area da destinare a verde pubblico;
- mq 2.000 di area da destinare ad attrezzature collettive.

La monetizzazione delle dotazioni territoriali delle attività commerciali al dettaglio é normata al successivo articolo 11.3.4.

11.3.4 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

11.3.4.1 Casi in cui é ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio ammesse nei tessuti residenziali e produttivi, la monetizzazione delle dotazioni si applica nei seguenti casi:

- attività commerciali al dettaglio di vicinato esistenti che si ampliano fino al limite massimo di 250 mq di Superficie di Vendita (SV);
- nuove attività commerciali al dettaglio che si insediano nell'ambito di 50 ml dai piccoli fronti commerciali o di 200 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati nella tavola 5.1 o nella tavola n. 6 del R.U.E.;
- ampliamento e ristrutturazione delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti nell'ambito di 180 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati nella tavola 5.1 o nella tavola n. 6 del R.U.E.;
- ampliamento e ristrutturazione degli edifici destinati o da destinare ad esercizi commerciali non alimentari all'interno dell'ambito di riqualificazione infrastrutturale individuato nella tavola 4 del P.O.C.;
- attività commerciali al dettaglio che usufruiscono del coefficiente moltiplicatore regionale per i beni ingombranti.

11.3.4.2 Casi in cui non é ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio ammesse nei tessuti moderni residenziali e produttivi la monetizzazione delle dotazioni non si applica nei seguenti casi:

- ampliamento delle medie superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti, ove ammesso;
- nuova costruzione di edifici per l'apertura di nuove attività commerciali non alimentari al dettaglio isolate all'interno dell'ambito di riqualificazione infrastrutturale Guido Rossa.

11.3.5 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE MONETIZZAZIONI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

11.3.5.1 Valori di monetizzazione degli standard urbanistici

Per il calcolo dei valori di monetizzazione degli standard urbanistici si rimanda alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 18 luglio 2002¹⁷.

11.3.5.2 Rate della monetizzazione degli standard urbanistici

Per le modalità di rateizzazione degli importi dovuti a fronte della monetizzazione degli standard urbanistici si rimanda alle disposizioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 18 luglio 2002¹⁸.

11.3.6 DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI MINIME PUBBLICHE E PERTINENZIALI DEGLI INSEDIAMENTI NEL TUC

La determinazione degli standard minimi pubblici è definita al precedente articolo 5.1; la dotazione degli standard pertinenziali é contenuta nell'allegato 3, usi del suolo e dotazioni territoriali. Tale elaborato suddivide le destinazioni d'uso secondo i raggruppamenti individuati dalla LR. 46/88 e secondo le seguenti tre categorie di impatto urbanistico:

- alto;
- moderato;
- ridotto.

Le quantità minime di parcheggi pertinenziali definite dall'allegato 3 dovranno essere rispettate negli interventi di nuova costruzione (anche conseguente a demolizione) e di cambio d'uso da un uso di impatto urbanistico ridotto o moderato verso un uso di impatto urbanistico alto, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai Piani e strumenti attuativi in corso. I restanti tipi di intervento ammessi utilizzeranno tali quantità come obiettivo da raggiungere attraverso l'intervento. Nei nuclei storici residenziali le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono considerate obiettivi di qualità da raggiungere nei limiti degli spazi esistenti e degli interventi ammessi.

¹⁷ La Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 18 luglio 2002 è riportata in Appendice alle presenti norme.

¹⁸ La Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 18 luglio 2002 è riportata in Appendice alle presenti norme.

TITOLO 6

REGOLE TECNICHE

12 EFFETTO DELLE ZONE DI RISPETTO

Le zone di rispetto delle strade e della ferrovia, previste dalla legislazione nazionale e regionale, ove non diversamente prescritto in provvedimenti sovraordinati al P.S.C., hanno effetti sulla distanza delle costruzioni solo nell'ambito del Territorio Agroforestale e del Territorio Urbanizzabile.

Le zone di rispetto dei cimiteri, delle ferrovie e delle autostrade e strade statali comportano arretramento anche nel Territorio Urbanizzabile e nel Territorio Urbanizzato limitatamente agli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Urbanistica, fatto salvo non si tratti di costruzioni pubbliche destinate a servizio od altre attrezzature di uso pubblico e d'interesse generale.

12.1 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il divieto di realizzare edifici nelle zone di rispetto cimiteriale non riguarda le costruzioni tecnologiche, i manufatti e gli impianti necessari alla funzionalità e alla sicurezza di opere pubbliche o di interesse pubblico.

12.2 ZONE DI RISPETTO STRADALE

Il divieto di nuove costruzioni nelle zone di rispetto stradale deve intendersi esteso alle recinzioni che comportino la costruzione di fondazioni continue e che non siano costituite da siepi o semplici reti metalliche. Ai sensi del Dm. LL.PP. n. 449/98 da tale divieto sono escluse le cabine elettriche di MT/bt.

12.3 FASCE DEMANIALI

Nei terreni del demanio fluviale del fiume Reno, nei corsi d'acqua demaniali minori e nei terreni limitrofi per la profondità di ml 100 dal limite demaniale soggetti alle limitazioni del RD 523/1904, articolo 26 la validità delle concessioni e autorizzazioni rilasciate dal comune é subordinata all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni a fini idraulici rilasciate dagli uffici competenti.

12.4 COSTRUZIONI ESISTENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Le costruzioni esistenti che ricadono nelle zone di rispetto stradale o ferroviario possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione ed adeguamento tipologico secondo criteri fissati all'articolo 13.3 salvo il divieto di interessare con l'eventuale ampliamento la parte prospiciente il fronte stradale o ferroviario.

12.5 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

Le fasce di rispetto delle linee elettriche sono individuate alla tavola 2.5 del P.S.C.

All'interno di tali fasce si applicano le norme della LR 197/2001.

Gli interventi di risanamento saranno condotti secondo le indicazioni della Regione Emilia Romagna.

13 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE COSTRUITO E DEI BENI ARCHITETTONICI

13.1 CRITERI GENERALI

L'ambiente costruito è l'insieme degli edifici e degli spazi pubblici o privati sui quali essi prospettano.

La pianificazione comunale persegue la tutela degli insediamenti di interesse storico e degli insediamenti moderni che danno luogo ad un ambiente costruito di qualità, il recupero di quelli degradati, il coordinamento nel disegno urbano generale degli insediamenti nuovi o di sostituzione di quelli non recuperabili.

Per quanto riguarda le trasformazioni estensive degli insediamenti urbani ed extraurbani esistenti la pianificazione comunale fa riferimento:

- al criterio della conservazione integrale;
- al criterio dell'adeguamento tipologico.

Per quanto riguarda le trasformazioni intensive del territorio urbanizzato e da urbanizzare la pianificazione comunale fa riferimento al criterio della distinzione tipologica di cui appresso.

13.2 IL CRITERIO DELLA CONSERVAZIONE INTEGRALE

L'applicazione del criterio della conservazione integrale comporta che gli interventi sugli edifici e sulle aree di loro pertinenza, indipendentemente dalla loro destinazione, rientrino fra quelli di restauro e risanamento conservativo di tipo A (REA) o di tipo B (REB), ovvero di restauro scientifico (RESCI), come definiti dalla l.r. 31/2002.

13.3 IL CRITERIO DELL'ADEGUAMENTO TIPOLOGICO

Il criterio dell'adeguamento tipologico si applica:

- nei nuclei storici residenziali, ai casi individuati dal Piano di Recupero;
- nel tessuto moderno prevalentemente residenziale, fatte salve le parti soggette a conservazione integrale, con le modalità stabilite dal R.U.E.;
- nel tessuto moderno prevalentemente produttivo e negli insediamenti saturi in corso di realizzazione (completamento Cà Bassa);
- nelle Corti di categoria 3;
- nelle Corti di categoria 2, fatte salve le parti soggette a conservazione integrale.

Gli interventi di adeguamento tipologico, che comportino aumenti della consistenza edilizia, dovranno uniformarsi ai caratteri prevalenti dell'ambiente in cui l'edificio è inserito per quanto riguarda:

- la "legge" di crescita caratteristica del tipo di edificio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica e delle membrature;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- le sporgenze di cornici e cornicioni;
- la forma dei tetti e relativi manti di copertura;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e pavimentazione degli spazi aperti.

13.4 IL CRITERIO DELLA DISTINZIONE TIPOLOGICA

Il criterio della distinzione tipologica, seguito dalle Norme comunali nella disciplina dei subcomparti di cui ai cap. 6 e 7 delle Norme di P.O.C. e suscettibile di specificazioni in sede di P.U.A., ha lo scopo di indicare i requisiti essenziali dell'edificazione senza ostacolare quella pluralità di funzioni che, entro limiti definiti, può caratterizzare, contestualmente o in alternativa, i vari tipi di insediamento.

13.5 PROCEDURA PER LA SALVAGUARDIA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE

Nelle aree ad alta potenzialità archeologica ogni intervento che comporti escavazioni di estensione maggiore a 100 mq e di profondità superiore a ml 1,00 dal piano di campagna comporta:

- nelle aree a moderata potenzialità archeologica: la preventiva comunicazione scritta alla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle opere di scavo da intraprendere. Trascorsi trenta giorni da tale comunicazione senza che sia intervenuto alcun riscontro da parte della Soprintendenza, può essere dato avvio agli scavi;
- nelle aree ad elevata potenzialità archeologica: occorre invece attivare una procedura di accertamento preventivo finalizzata ad ottenere il parere della Soprintendenza archeologica sulle attività di scavo. Tale procedura sarà articolata in una fase di sondaggio preliminare sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica che produrrà una relazione documentata da allegare alla richiesta di parere. I soggetti attuatori sono obbligati ad ottemperare alle direttive contenute nel conseguente parere emesso dalla Soprintendenza adeguando il planivolumetrico alle prescrizioni ivi contenute.

13.6 LE COSTRUZIONI

13.6.1 CLASSIFICA DELLE COSTRUZIONI

Sono Costruzioni le seguenti classi di manufatti:

- gli edifici;
- le strutture tecnologiche;
- le opere a terra;
- le recinzioni;
- le opere ornamentali e di arredo urbano;
- le strutture precarie di servizio.

13.6.2 DISCIPLINA URBANISTICA

La realizzazione, la modifica ed il cambio di destinazione nonché la demolizione delle Costruzioni sono sempre disciplinati dagli strumenti di pianificazione comunale.

13.7 GLI EDIFICI

13.7.1 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI

- I requisiti tipologici degli edifici più comuni sono definiti ai successivi paragrafi delle presenti Norme; i requisiti costruttivi, igienici e di sicurezza sono disciplinati dal R.U.E. e dalla normativa tecnica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco; requisiti di carattere estetico o formale possono essere specificati dagli strumenti di attuazione ovvero da ordinanze del Sindaco;
- la dimensione e la destinazione d'uso degli Edifici sono sempre rilevanti ai fini della disciplina urbanistica e sono pertanto disciplinate dalle presenti Norme nonché dagli strumenti di attuazione della pianificazione comunale;
- i fabbricati accessori che sorgono all'interno della fascia di rispetto autostradale possono essere demoliti e ricostruiti in altra parte del lotto o del comparto previo parere favorevole della Società Autostrade e solo se dotati di titolo abilitativo o costruiti antecedentemente al 1970.

13.7.2 ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti su suolo pubblico.

Tale disposizione non si applica soltanto agli edifici soggetti a restauro conservativo o ricostruzione nelle zone di interesse storico e ambientale.

13.7.3 INTERCAPEDINE

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione d'intercapedine riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

13.7.4 COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento

architettonico di conclusione dell'intero edificio, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parete basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone collegati alla rete di fognatura.

13.7.5 ZOCCOLATURE

Le zoccolature, ove previste, devono seguire tutte le fronti dell'edificio con uguali materiali e caratteristiche architettoniche.

E' vietata l'apposizione su edifici esistenti di zoccolature che, per forma, altezza o materiali, ne compromettono l'aspetto architettonico.

13.7.6 PARAMENTO ESTERNO

Nel paramento esterno degli edifici è vietato l'uso di rivestimenti in lastre, listelli, mattonelle o tessere che non diano garanzia di perfetta stabilità nel tempo, o non corrispondano alle caratteristiche ambientali.

Tutti i fronti dei fabbricati, anche se prospettanti su spazi interni, devono essere eseguite con analogo carattere architettonico.

13.7.7 CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per la raccolta della corrispondenza.

13.7.8 TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

13.7.9 INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di

pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare nei termini di Legge, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, confinanti con aree soggette a pubblico transito, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

13.7.10 LOCALI ACCESSORI NON ABITABILI

L'autorizzazione a costruire garages privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscano valida soluzione architettonica e funzionale d'insieme.

13.7.11 EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

13.7.12 IDONEITÀ DEI MATERIALI E DEI PROCEDIMENTI COSTRUTTIVI

L'impiego dei materiali o procedimenti costruttivi non tradizionali è subordinato alla loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento e delle leggi e regolamenti vigenti in materia. Le caratteristiche dei materiali e dei procedimenti suddetti dovranno essere dimostrate con la presentazione al Comune di certificati di idoneità rilasciati da competente Istituto Universitario Italiano.

13.8 LE STRUTTURE TECNOLOGICHE

13.8.1 CASISTICA

Sono Strutture Tecnologiche:

- macchinari fissi e impianti informatici e telematici di ogni genere con o senza parti in movimento;
- silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non richiedono la presenza di persone al loro interno;
- strutture per il supporto di condutture aeree, sistemi di segnalazione e di illuminazione;
- strutture con e senza parti in movimento per l'esercizio di attività sportive o affini, quali trampolini, piste, scivoli ecc.;
- ponti, gallerie e cunicoli praticabili.

13.8.2 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE TECNOLOGICHE

- I requisiti delle Strutture Tecnologiche sono disciplinati dalla normativa tecnica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco.
- La dimensione delle Strutture Tecnologiche è rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dalle presenti norme e quando stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione della pianificazione comunale.

13.9 DISCIPLINA DELL’OPERA A TERRA

I requisiti delle Opere a Terra sono disciplinati dalla normativa tecnica vigente in materia, dagli strumenti di attuazione della pianificazione comunale ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco.

La dimensione delle Opere a Terra è rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dalle presenti norme, dal P.O.C. e quando stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione della pianificazione comunale o di progetti di opere pubbliche.

13.10 LE RECINZIONI

13.10.1 DISCIPLINA

La costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo è rilevante ai fini della disciplina urbanistica.

- La costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo quando sia contestuale a qualsiasi modifica della struttura fondiaria, è disciplinata dalle presenti Norme e dagli strumenti di attuazione della pianificazione comunale.
- La costruzione di recinzioni di qualsiasi tipo in quanto modificano il paesaggio urbano e rurale ed incidono sulle condizioni di igiene e di sicurezza è disciplinata, oltre che dagli strumenti di attuazione della pianificazione comunale e da progetti comunali di coordinamento.

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

13.11 LE STRUTTURE ORNAMENTALI E DI ARREDO URBANO

13.11.1 CASISTICA

Sono strutture ornamentali e di arredo urbano:

- le panchine o sedute all'aperto;
- le fioriere e i pergolati;
- gli apparecchi per l'illuminazione esterna;
- le fontane e sculture;
- i supporti per segnaletica, pubblicità, apparecchi di segnalazione, di comando e di controllo.

13.11.2 DISCIPLINA

Le dimensioni e i requisiti delle strutture ornamentali e di arredo urbano sono stabilite, insieme alle tipologie costruttive, dalle apposite Normative Tecniche e di sicurezza, da Regolamenti di Arredo Urbano, da Progetti Pubblici di Coordinamento ovvero da apposite ordinanze.

In merito all'installazione di impianti ed insegne pubblicitarie si rimanda al “Piano Generale Comunale degli impianti pubblicitari” approvato con d.C.C. n. 14 del 10.02.2000, fatto salvo il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che è tenuta a valutare nel merito la fattibilità e il decoro del singolo intervento.

13.12 STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO

13.12.1 ESCLUSIONI

- Non sono oggetto del presente articolo le strutture per il commercio ambulante e per lo spettacolo o l'intrattenimento viaggiante.
- Non ne sono altresì oggetto le strutture che sono parte integrante di altri tipi d'insediamento come gli insediamenti turistico ricreativi, i campeggi ecc. Nei casi suddetti strutture anche di carattere precario sono disciplinate dalle norme che regolano tali insediamenti nel loro insieme.

13.12.2 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO

- Non contengono spazi attrezzati per la permanenza del pubblico, a meno si tratti di costruzioni temporanee per la durata di una stagione o per quella di manifestazioni, fiere, mercati.
- Non sono dotate di allacciamenti fissi ai servizi a rete.

13.12.3 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE PRECARIE DI SERVIZIO

- Le strutture precarie di servizio sono installate su suolo pubblico o destinato all'uso pubblico mediante permessi temporanei.
- Le dimensioni e i requisiti delle strutture precarie di servizio sono stabilite, insieme con le tipologie costruttive, dalla apposita sezione del R.U.E. ovvero in sede di P.U.A. o di progetti specifici o prototipi adottati dal Comune.

13.13 LE MODELLAZIONI DEL TERRENO

13.13.1 CLASSIFICA

Sono modellazioni del terreno:

- gli sterri, riporti e colmate;
- le cave;
- gli scavi archeologici;
- le sistemazioni agrarie.

13.13.2 DISCIPLINA URBANISTICA

- Le modellazioni del terreno, in quanto modificano il paesaggio o condizionano l'uso del suolo per le destinazioni previste dal P.S.C., sono disciplinate dagli strumenti urbanistici nei casi sotto specificati.
- Le modellazioni del terreno, in quanto modificano l'equilibrio idrogeologico e le condizioni igieniche del suolo sono disciplinate dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

13.13.3 STERRI, RIPORTI E COLMATE

13.13.3.1 Disciplina.

Gli sterri, i riporti e le colmate, ove interessino il Territorio da Urbanizzare avvengono solo nel quadro della più generale sistemazione dell'area prevista dalla pianificazione comunale e sono disciplinati dai relativi strumenti attuativi.

13.13.4 LE CAVE

13.13.4.1 Carattere temporaneo delle cave.

Le cave sono opere di carattere temporaneo. L'assetto permanente e la destinazione definitiva del terreno sono quelli che si hanno dopo l'esecuzione delle opere di riassetto.

13.13.4.2 Disciplina.

Le cave sono disciplinate, insieme alle opere di riassetto, da apposite varianti al P.S.C. assunte secondo le vigenti leggi regionali o nazionali. Tali varianti regolano sia il regime temporaneo del suolo durante l'attività di cava, che quello permanente dopo il riassetto.

13.14 DEPOSITO AL SUOLO DI MATERIALI O DI MERCI A CIELO LIBERO

13.14.1 DISCIPLINA

L'occupazione di suolo mediante il deposito di materiali e merci a cielo libero anche se a carattere temporaneo è rilevante ai fini della disciplina urbanistica:

- in quanto incide sul paesaggio e sull'ambiente extraurbano è disciplinata dal P.S.C. al Capitolo 3 e, ove ammessa, è soggetta ad autorizzazione ai sensi di legge;
- in quanto incide sulle condizioni igieniche del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera, è disciplinata dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del previgente Regolamento Edilizio, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico interesse.

Il deposito di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali o nella fascia di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del previgente Regolamento Edilizio.

13.14.2 ESCLUSIONI

Non sono oggetto del presente articolo:

- i depositi temporanei di materiali di scavo;
- i depositi temporanei di prodotti agricoli durante il raccolto;
- i depositi di materiali all'interno di Corti Rurali e lotti urbani attinenti all'attività produttiva ivi svolta.

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

13.15 LA STRUTTURA FONDIARIA

13.15.1 DISCIPLINA

Poiché le previsioni del P.S.C. si basano sulla struttura fondiaria esistente alla data della sua formazione, essa è rilevante ai fini della disciplina urbanistica.

I frazionamenti e le altre operazioni catastali preordinati alla modifica della struttura fondiaria sono pertanto disciplinati, nei limiti imposti dalle vigenti leggi, dalle Norme di P.S.C. ed in particolare al Titolo 1.

13.16 CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI SPAZI PUBBLICI

13.16.1 ELEMENTI TIPOLOGICI DELLA VIABILITÀ

13.16.1.1 Definizione.

La Viabilità è costituita dai seguenti elementi:

- sedi carrabili ed eventuali zone laterali alla carreggiata vera e propria riservate alla sosta degli autoveicoli;
- intersezioni carrabili a raso;
- svincoli carrabili a più livelli, sottovia e cavalcavia;
- aree verdi complementari alle sedi viarie ed alle intersezioni e svincoli, destinate ad alberature, marciapiedi, piste pedonali e ciclabili, parcheggi permeabili ed elementi di arredo urbano;
- sedi riservate pedonali e ciclabili indipendenti dai tracciati delle vie carrabili;
- sottopassi o passerelle pedonali e ciclabili.

13.16.1.2 Requisiti.

Le dimensioni ed i requisiti degli elementi della viabilità sono stabiliti di massima nel P.O.C., nelle presenti Norme e in dettaglio in sede di P.U.A. e di specifico progetto definitivo esecutivo.

13.16.1.3 Marciapiedi e porticati.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e le pavimentazioni dei portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

13.16.2 TIPI DI AREE CHIUSE

13.16.2.1 Individuazione.

Le Aree Chiuse sono individuate nel P.O.C. dalle seguenti sigle:

- **ani** asilo nido;
- **sma** scuola materna;
- **sel** scuola elementare;
- **sme** scuola media dell'obbligo;
- **sms** scuola media superiore;

- **cvv** servizi e impianti speciali per servizi diversi, pubblici e privati d’interesse pubblico, di carattere civico, commerciale, amministrativo, socio - sanitario e culturale;
- **opa** servizi parrocchiali, servizi sociali, scolastici e turistico - sociali di carattere confessionale;
- **cdr** casa di riposo;
- **asp** impianti sportivi;
- **ste** servizi tecnologici;
- **PP** parcheggi multipiano.

stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d’illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

13.16.2.2 Requisiti.

Le dimensioni delle Aree Chiuse sono stabilite nelle tavole del P.O.C., nei P.U.A. o nei Progetti Comunali di Coordinamento.

Tipi e caratteristiche quantitative degli interventi edilizi nelle aree chiuse, così come destinazioni più specifiche, sono altresì stabiliti nelle tavole di P.O.C., dalle indicazioni al Capitolo 6 delle Norme di P.S.C., dalla disciplina operativa delle aree.

13.16.3 TIPI DI AREE APERTE

13.16.3.1 Individuazione.

Sono definite Aree Aperte gli spazi pubblici liberamente accessibili per la sosta di persone e veicoli e per la ricreazione fisica.

I diversi tipi di aree aperte sono individuati nel P.O.C. dalle seguenti sigle:

- **agi** aree attrezzate per il gioco;
- **ave** aree verdi sistemate prevalentemente a prato alberato;
- **apa** aree pedonali prevalentemente pavimentate con o senza aiuole;
- **val** viale alberato pedonale urbano (passeggiata);
- **aor** aree di verde ornamentale non destinate alla fruizione diretta;
- **P** parcheggio incustodito semplice.

13.16.3.2 Requisiti.

Dimensioni e requisiti delle Aree Aperte sono stabilite nelle tavole di P.O.C., nelle Schede operative e in dettaglio in sede di P.U.A. o di progetto specifico.

Nelle aree aperte non sono ammesse abitazioni di nessun tipo, se non diversamente specificato nelle Schede operative.

13.16.4 DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni

14 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SALVAGUARDIA DEI BENI NATURALI

14.1 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Ferma la disciplina prevista dalle Leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico e paesistico, l'Amministrazione Comunale, anche in assenza di particolari vincoli, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente storico e del paesaggio.

Nel titolo abilitativo può essere prescritta l'adozione degli strumenti e delle cautele necessari per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

Tali prescrizioni e le decisioni definitive possono essere prese anche in corso d'opera qualora vengano formulate prescrizioni attraverso il titolo abilitativo e per fatti nuovi imprevisi intervenuti nel corso dei lavori.

14.2 I NUOVI IMPIANTI ARBOREI

I nuovi impianti arborei sono subordinati ad autorizzazione o concessione comunale su progetti redatti da qualificati esperti del settore.

I progetti di nuovi impianti arborei per il rimboschimento delle pendici, senza finalità produttive agricole, sono soggetti ad autorizzazione e non devono comportare l'occlusione delle principali visuali panoramiche.

Le essenze per i nuovi impianti arborei, ivi comprese le operazioni di rimboschimento nel territorio Agroforestale, e per le operazioni di conversione che riguardano parchi, giardini e viali devono essere scelte tra quelle che costituiscono le associazioni vegetali tipiche della pianura e della collina bolognese, e, in piccola parte, tra quelle non propriamente appartenenti alle associazioni originarie, ma ormai largamente naturalizzate nel nostro ambiente. L'elenco delle essenze tipiche, di quelle naturalizzate nonché di quelle fortemente contrastanti con i caratteri ambientali è contenuto nei Regolamenti Urbanistico Edilizio e del Verde.

14.3 LA VEGETAZIONE

14.3.1 MODIFICHE RILEVANTI

Le modifiche all'assetto vegetazionale rilevanti ai fini urbanistici del territorio sono:

- quelle che riguardano gli oggetti specificati al Capitolo 3 delle Norme di P.S.C. e riportati, per quanto riguarda la situazione esistente, nella tavole del 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6;
- quelle consistenti in nuovi impianti arborei a fini diversi da quelli produttivi agricoli.

14.3.2 DISCIPLINA

Gli interventi sugli oggetti esistenti di cui ai precedenti paragrafi sono sempre soggetti ad autorizzazione.

I nuovi impianti arborei nel Territorio Urbanizzato e nel Territorio Periurbano sono soggetti ad autorizzazione o permesso di costruire secondo quanto stabilito dagli strumenti attuativi.

I nuovi impianti arborei nel Territorio Agroforestale sono soggetti ad autorizzazione nei casi specificati nel Regolamento del verde vigente.

Tale Regolamento definisce tra l'altro le essenze da adottare e da escludere nei nuovi impianti.

14.3.3 ZONE VERDI - PARCHI

L'area privata libera dei lotti edificati con destinazione diversa da quella produttiva, potrà essere pavimentata per non più del 30%. La restante porzione dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq.

La scelta delle essenze deve avvenire prevalentemente nella gamma di quelle appartenenti ad associazioni vegetali naturali locali.

Almeno due terzi delle piante messe a dimora devono essere a foglia caduca.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

14.4 GLI SCAVI ARCHEOLOGICI

Gli scavi archeologici possono avere sia carattere permanente che temporaneo; essi sono disciplinati dalle leggi nazionali vigenti in materia.

14.5 LE SISTEMAZIONI AGRARIE

Le sistemazioni agrarie sono disciplinate dalle normative regionali vigenti in materia agricola e di protezione dell'ambiente e del paesaggio.

15 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA

15.1 DEFINIZIONI GENERALI

15.1.1 DISCIPLINA GENERALE

Il criterio della perequazione tipologica si applica alle parti del territorio urbano ed extraurbano soggette a conservazione urbanistica, fino al momento in cui una variante operativa non le chiami alla trasformazione urbanistica.

Le modalità di applicazione di tale criterio sono dettagliatamente stabilite dal R.U.E., mediante un complesso di disposizioni sia scritte che grafiche.

15.1.2 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA URBANA

Il modello di perequazione tipologica che si applica nel Territorio Urbanizzato Consolidato (TUC), consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia esistente - a eccezione di quelle vincolate come bene ambientale o architettonico - ai caratteri tipologici prevalenti rilevabili nell'ambito territoriale elementare di cui fa parte. Gli articoli che seguono contengono la descrizione di tali caratteri, il R.U.E. contiene la disciplina delle azioni di conservazione e adeguamento. Essa non implica quindi trasformazione urbanistica del tessuto.

L'ICE (0,4 mq/mq di SCA) è applicato solo nei casi in cui le nuove sistemazioni urbane previste dagli strumenti di pianificazione, comportino l'acquisizione al demanio pubblico di porzioni di area privata. La quantità edilizia determinabile come prodotto dell'ICE per la quantità di terreno ceduto gratuitamente al Comune si aggiunge in tali casi a quella realizzabile secondo il criterio dell'adeguamento tipologico.

Inoltre il P.O.C. può prevedere che in determinati casi, ove il terreno disponibile nel lotto urbano lo consenta, una parte, solitamente molto modesta, della QTR di una zona di trasformazione urbanistica possa esservi trasferita, in aggiunta ulteriore a quella realizzabile con il criterio dell'adeguamento tipologico.

Le regole di perequazione tipologica urbana

sono contenute nel Capitolo 18 delle presenti Norme.

15.1.3 PEREQUAZIONE TIPOLOGICA EXTRAURBANA

Nel Territorio Rurale (TR) l'azione di conservazione urbanistica concerne, nel comune di Casalecchio, esclusivamente i siti rurali esistenti. Questa volta il riferimento tipologico non riguarda, come nel caso del territorio urbano, una porzione di tessuto, bensì il complesso delle caratteristiche proprie di ciascun sito viste in rapporto al terreno produttivo che lo circonda ovvero al quale esso era originariamente asservito.

Tra gli aspetti che determinano la classificazione tipologica di un sito solo quelli che riguardano gli aspetti architettonici e ambientali hanno carattere statico. Gli altri sono mutevoli nel tempo e pertanto la classificazione finale ha carattere dinamico.

Le regole di perequazione tipologica extraurbana sono definite nel Capitolo 18 delle presenti Norme.

15.2 DIRETTIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI PREVALENTI NEI TESSUTI URBANI

15.2.1 IN GENERALE

Il presente articolo definisce le caratteristiche tipologiche essenziali degli insediamenti più diffusi ed i loro requisiti.

- A tali caratteristiche fa riferimento il R.U.E. ai Capitoli 17 e 18 delle presenti norme nel definire l'adeguamento tipologico del tessuto esistente urbano ed extraurbano.
- Il R.U.E. e gli strumenti attuativi fanno riferimento, a seconda dei casi, solo a quei requisiti che è operativamente possibile migliorare con interventi di adeguamento tipologico.

Ove l'adeguamento tipologico sia subordinato a Piano di Recupero o ad un Progetto Unitario di recupero, le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti, con le relative leggi di crescita, saranno individuate in tale sede.

Il presente articolo definisce le caratteristiche tipologiche essenziali degli insediamenti più diffusi ed i loro requisiti.

15.2.2 TIPI DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

15.2.2.1 Le Case Singole “s”.

Le Case Singole “s” sono edifici destinati alla civile abitazione e relativi accessori e sono adibiti, da cielo a terra, insieme al terreno sul quale insistono, al godimento di una famiglia. Nei modelli evoluti possono assumere carattere plurifamiliare.

Le case singole possono essere aggregate a gruppi di due con muro in comune e si chiamano in questo caso Case Binate; ovvero in gruppi di tre o più e si chiamano in tal caso case a schiera. Ulteriori forme di aggregazione di Case Singole sono definite dagli strumenti urbanistici attuativi.

15.2.2.2 Le Villette “v”.

Le Villette “v” sono edifici isolati con giardino che comprendono da uno a tre alloggi, in tutto o in parte sovrapposti. Il terreno libero di pertinenza della villetta è generalmente di godimento comune. Se gli alloggi hanno accessi indipendenti dal giardino, questo può essere fisicamente suddiviso in tutto o in parte

in zone di pertinenza dei singoli alloggi.

Le forme evolute del tipo mostrano aggregazioni a tappeto o a trama e addirittura integrazioni con altre tipologie di tipo plurifamiliare e possono raggiungere un numero di alloggi superiore a tre.

15.2.2.3 Le Palazzine “p”.

Le Palazzine “p” sono edifici generalmente isolati di modesta dimensione che comprendono da quattro a dodici appartamenti, serviti da un solo corpo scala. L'area libera è solitamente di uso comune e talvolta suddivisa in zone di pertinenza delle singole unità immobiliari.

15.2.2.4 Le Palazzine per uffici “pd”.

Le Palazzine per uffici “pd” sono edifici riferibili per tipologia alle palazzine “p” con limitazione all'uso terziario-direzionale.

15.2.2.5 I Grandi Condomini “a”.

I Grandi Condomini “a” sono complessi edilizi comprendenti più di dodici appartamenti, serviti da più corpi scala variamente disposti, ovvero da un solo corpo scala che serve quattro o più appartamenti per piano (case torre).

15.2.3 TIPI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

15.2.3.1 Destinazioni d'uso.

Il presente paragrafo descrive caratteristiche esclusivamente tipologiche degli edifici la cui destinazione d'uso é specificata dalla Disciplina Particolareggiata per le aree di conservazione urbanistica ed edilizia o dalle schede operative e dai P.U.A. per le aree di trasformazione urbanistica.

15.2.3.2 Tipi di insediamento produttivi al coperto.

La descrizione tipologica riguarda edifici destinati insieme all'area di pertinenza ad attività produttive, di magazzinaggio, di vendita all'ingrosso e di vendita al minuto dei beni prodotti, di pubblico esercizio dagli strumenti urbanistici di cui al precedente comma.

Elementi tipologici dell'insediamento.

- gli edifici o i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;

- i locali per uffici aziendali;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode;
- gli spazi occupati alla vendita al minuto e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato per una superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- gli spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Tipi di fabbricati.

I locali produttivi coi relativi uffici possono essere sistemati in due diversi tipi di fabbricati:

- capannoni illuminati dall'alto con lucernari;
- edifici multipiano illuminati con finestre.

Dimensioni e requisiti dei vari elementi.

- Q max = 70%. Relativo all'insieme degli edifici e delle Strutture Tecnologiche che interessano il lotto.
- H max = 13,50 ml escluse le strutture tecnologiche e i parcheggi scoperti e coperti di uso pubblico. Altezze maggiori possono essere motivatamente ammesse dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Q max e H max definiscono il Volume massimo edificabile nel lotto comprensivo della eventuale abitazione pertinenziale e delle strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo ordinario. Le strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo speciale e le tettoie aperte su almeno tre lati non sono computate.

15.2.3.3 Tipi di insediamenti produttivi all'aria aperta.

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono aree attrezzate prevalentemente scoperte destinate ad attività come la prefabbricazione pesante, il deposito e la cernita di rottami, la lavorazione di materiali lapidei, la riparazioni di mezzi pesanti, il deposito o la vendita di prodotti per l'edilizia e per gli impianti, il ricovero di mezzi pesanti.

Elementi tipologici dell'insediamento.

- gli edifici o i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici aziendali;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode;

- gli spazi occupati dalla vendita al minuto e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato per una superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- gli spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Dimensioni e requisiti dei vari elementi:

- Q max = 15%.
- H max = 10,50

Q max e H max definiscono il Volume massimo edificabile nel lotto comprensivo della eventuale abitazione pertinenziale e delle strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo ordinario. Le strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo speciale e le tettoie aperte su almeno tre lati non sono computate.

15.2.4 TIPI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E STRUTTURE AL DETTAGLIO

15.2.4.1 Individuazione del tipo di insediamento commerciale al dettaglio.

Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell'attività svolta. Di seguito vengono definiti gli elementi più ricorrenti.

15.2.4.1.1 Elementi tipologici dell'insediamento.

- gli edifici e i locali di vendita veri e propri;
- gli spazi per le attività supplementari a quella di vendita;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici ed altre attività collegate alla vendita;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode nel solo caso di medie e grandi superfici di vendita.

15.2.4.1.2 Distinzione in relazione alle dimensioni ed ai requisiti dei vari elementi.

In relazione alla superficie di vendita e alla modalità di aggregazione le attività commerciali al dettaglio si distinguono come segue:

- Esercizio commerciale di vicinato
- Media superficie commerciale
- Grande superficie di vendita
- Fronte commerciale di quartiere

- Complesso commerciale di vicinato
- Centro commerciale di attrazione di livello inferiore
- Strutture commerciali del Polo Funzionale in adeguamento al PTCF ammesse da Accordi Territoriali

15.2.4.2 Mostre, vetrine, insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

15.2.5 STRUTTURA E TIPI DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

15.2.5.1 L'Azienda Agricola.

Si intende per azienda agricola l'unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche in appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e zootecnica.

15.2.5.2 Caratteristiche.

Le caratteristiche dell'azienda agricola sono definite nel Capitolo 18.

15.2.5.3 Le Corti Rurali.

La Corte Rurale è definita da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

Usi, tipologia e disciplina degli interventi nelle corti agricole sono definiti nel Capitolo 18.

15.2.6 ALTRI TIPI DI INSEDIAMENTO

15.2.6.1 In generale.

Le caratteristiche dei seguenti tipi di insediamento sono completamente definite solo in sede di P.U.A. e di progetto edilizio.

Le caratteristiche indicate ai seguenti articoli hanno pertanto carattere generale e si riferiscono essenzialmente alla destinazione d'uso.

15.2.6.2 Insediamenti terziari o direzionali.

Comprendono edifici che per ubicazione e struttura sono integrati con insediamenti residenziali e pubblici servizi e non

necessitano dei requisiti propri degli insediamenti produttivi o commerciali.

15.2.6.3 Insediamenti turistico - ricreativi al coperto.

Comprendono le costruzioni specializzate inserite in aree destinate ad impianti sportivi/ricreativi scoperti ovvero in aree pubbliche attrezzate.

15.2.6.4 Insediamenti turistico - ricettivi.

Comprendono gli insediamenti alberghieri appartenenti alle tipologie definite dalla vigente legge regionale.

15.2.6.5 Insediamenti integrati terziario-commerciali

Comprendono un sistema complesso di spazi pubblici, di uso pubblico, pertinenziali e privati con due o più funzioni articolate tra commercio al dettaglio, pubblico spettacolo, pubblici esercizi, attrezzature sportive e ricreative, servizi alla persona e all'impresa e le loro connessioni coperte e scoperte e che formano un insieme formale o funzionale.

16 DISPOSIZIONI TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI

16.1 REQUISITI DEGLI AMBIENTI

16.1.1 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1	a) SOGGIORNI, PRANZO, CUCINE, CAMERE DA LETTO, TAVERNETTE, SALETTE CONDOMINIALI;
	b) AULE SCOLASTICHE E SALE DI LETTURA;
	c) CAMERE DI ALBERGHI E PENSIONI;
	d) NEGOZI DI VENDITA E RELATIVE SALE DI ESPOSIZIONE, BAR, RISTORANTI E LOCALI MENSA, SALONI COLLETTIVI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO, PUBBLICI SERVIZI, STRUTTURE AD USO SANITARIO;
	e) UFFICI E RELATIVE SALE RIUNIONI, STUDI, AMBULATORI, CENTRI ESTETICI.
	f) MONOLOCALI
A.2	a) SALE CONVEGNI, PALESTRE;
	b) LABORATORI SCIENTIFICI - TECNICI;
	c) OFFICINE MECCANICHE, LABORATORI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, CUCINE COLLETTIVE;
	d) PARTI DI GARAGES NON DESTINATI AL SOLO POSTEGGIO DELLE MACCHINE, MA DOVE VENGONO EFFETTUATE RIPARAZIONI, LAVAGGI, CONTROLLI, VENDITE;
	e) MAGAZZINI, DEPOSITI O ARCHIVI DOVE LA PERMANENZA DELLE PERSONE É PROLUNGATA OLTRE LE OPERAZIONI DI CARICO, SCARICO E PULIZIA;
	f) ALLEVAMENTI DI ANIMALI.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone é limitata a ben definite operazioni.

S.1	SERVIZI IGIENICI E BAGNI.
S.2	a) SCALE CHE COLLEGANO PIÙ DI DUE PIANI;
	b) CORRIDOI E DISIMPEGNI QUANDO SUPERANO I MQ 18 DI SUPERFICIE O 12 ML DI LUNGHEZZA E SONO PRIVI DI VENTILAZIONE ARTIFICIALE;
	c) MAGAZZINI E DEPOSITI IN GENERE;
	d) GARAGES DI SOLO POSTEGGIO;
	e) SALETTE DI MACCHINARI CHE NECESSITANO SOLO DI AVVIAMENTO O DI SCARSA SORVEGLIANZA;

f)	LAVANDERIA, STENDITOI E LEGNAIE.
S.3	a) DISIMPEGNI E CORRIDOI INFERIORI A 18 MQ, DI SUPERFICIE O 12 ML DI LUNGHEZZA O, SE DI DIMENSIONI SUPERIORI, DOTATI DI ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE ARTIFICIALE;
	b) RIPOSTIGLI, MAGAZZINI E CANTINE INFERIORI A 8 MQ;
	c) VANI SCALA COLLEGANTI SOLO DUE PIANI;
	d) SALETTE MACCHINE CON FUNZIONAMENTO AUTOMATICO, SALVE LE PARTICOLARI NORME DEGLI ENTI PREPOSTI ALLA SORVEGLIANZA DI IMPIANTO E GESTIONE.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

16.1.2 DIMENSIONE DEI LOCALI

Il volume interno, la superficie netta e una dimensione planimetrica dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati:

CATEGORIA LOCALE	DIMENSIONI MINIME NETTE
A.1 A)	SUPERFICIE MQ 9
A.1 E)	VOLUME MC 25
	MINIMA DIMENSIONE IN PIANTA: 2,10.
A.1 D)	SUPERFICIE MQ 20
	VOLUME MC 60
A.1 F)	MINIMA DIMENSIONE IN PIANTA: 2,10.
A.2 A)	SUPERFICIE MQ 20
	VOLUME MC 70

Altezze minime nette (misurate tra il pavimento e il soffitto finiti):

CATEGORIA LOCALE	ALTEZZE MINIME NETTE
A.1 A), A.1 E)	ML 2,70
A.1 B), A.1 C), A.1 D), A.2 B), A.2 C), A.2 D), A.2 E), A.2 F)	ML 3,00
A.2 A)	ML 3,50
S.1, S.2 A), S.2 B), S.3 A), S.3 C) S.2 C), S.2 D), S.2 E), S.3 B), S.3 D)	ML 2,40

Per i locali adibiti a ricovero di animali, sono ammesse diverse dimensioni in relazione alle tecniche di allevamento e alle consuetudini.

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (alloggio, albergo, etc.) con più servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da locale di categoria S.

Nel caso di locale avente altezze interne diverse, il volume totale dovrà essere uguale o maggiore ai suddetti minimi, e in nessun caso l'altezza dei locali dovrà risultare inferiore ai ml 2,00.

La superficie totale dei locali accessori esterni non abitabili non deve superare 1/10 della superficie libera annessa all'edificio principale. Qualora detti locali siano interrati, ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno occupare 1/5 della superficie libera.

Nel caso di locali definiti da un poligono di base concavo devono essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- le dimensioni del locale sono verificate qualora la distanza minima tra i punti che si fronteggiano sia superiore a ml 1,50 e la media delle distanze tra le pareti opposte del locale¹⁹ non sia inferiore all'altezza del locale o alla sua altezza media nel caso di locale ad altezza variabile. In caso contrario le dimensioni devono essere verificate in ciascuno dei poligoni concavi in cui è scomponibile il perimetro del locale;
- nei locali ad altezza variabile l'area di pavimento coperta con soffitto posto ad altezza superiore all'altezza minima definita nel presente articolo non deve essere inferiore alla metà dell'area di pavimento coperta con altezza inferiore a quella minima richiesta. In caso contrario l'altezza deve essere verificata in ciascuno dei poligoni concavi in cui è scomponibile il perimetro del locale.

Al fine delle suddette verifiche non devono essere considerati architravi o lesene di spessore inferiore a 40 cm.

16.1.3 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI

Le aperture per l'illuminazione e la ventilazione dei locali devono avere dimensioni proporzionali alla superficie dei locali, e non inferiori ai rapporti sottoelencati.

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante

(Si), pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante (Sv), pari all'area netta delle superfici apribili. Nel caso di infissi con ante ad apertura limitata, dovrà essere assunta come superficie ventilante la minore fra due misure dell'anta e della fessura effettivamente apribile.

Le parti vetrate che si trovino ad altezza inferiore a m 0,60 non devono essere conteggiate ai fini della misura della superficie illuminante (Si).

I locali categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni, salvo il caso di chiusura con vetrate, finalizzato al contenimento dei consumi energetici, di balconi, logge e terrazze sui quali prospetti un solo locale e quando ciò sia urbanisticamente consentito.

Le superfici illuminanti e ventilanti minime in rapporto alla superficie in pianta dei locali di categoria A dovranno essere di 1/8 e 1/10. Per gli edifici che per forma, dimensione o destinazione d'uso possono essere classificati, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, di “tipo speciale”, è consentita l'integrazione dei requisiti igienico sanitari attraverso un impianto di climatizzazione e/o illuminazione artificiale il cui progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo. Analogamente si può procedere per gli edifici a destinazione non residenziale esistenti in cui il progettista dimostri la evidente impossibilità del raggiungimento dei rapporti minimi di cui sopra. In questi casi si potrà valutare anche di aggiungere una percentuale di apporto di ventilazione e/o illuminazione diretta in relazione all'uso degli spazi e alle caratteristiche degli edifici e al mantenimento della salubrità degli stessi.

I locali che per esigenze tecnologiche specifiche, debitamente documentate, non possono fruire di luce e aria diretta dall'esterno, potranno essere ciechi.

Negli edifici esistenti al 22 settembre 1972 è consentita per i locali di categoria A la deroga dai rapporti illuminanti e ventilanti portando il minimo a 1/16 della superficie del locale.

La distribuzione della luce nell'ambiente deve

¹⁹ Al fine della verifica della media delle distanze tra le parti opposte occorre costruire la somma algebrica delle singole distanze moltiplicate per lo sviluppo dei lati cui si riferiscono e dividerla per il numero delle distanze stesse.

essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono. La massima profondità dei locali misurata perpendicolarmente al piano della parte occupata da finestre non può essere superiore due volte e mezzo l'altezza interna netta.

Il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta dei locali di categoria S non deve essere inferiore a 1/12, con un minimo di mq 0,40. Qualora la finestra sia priva del dispositivo di chiusura, essa potrà avere in ogni caso la dimensione minima.

Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano areate ed illuminate direttamente a ciascun piano devono essere munite di lucernaio con aperture di ventilazione la cui superficie sia pari a mq 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

All'interno della tromba delle scale deve essere lasciata libera a ciascun piano una superficie di mq 0,60 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

I locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione naturale e di aperture di ventilazione sull'esterno.

I locali di categoria S.1 potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi:

- a. servizi igienici e bagni annessi ad alloggi di abitazione. Nel caso di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione, è richiesto almeno un servizio igienico illuminato e ventilato naturalmente;
- b. servizi individuali e collettivi annessi ad uffici, studi ambulatori, pubblici servizi, ospedali, edifici scolastici e luoghi di lavoro in genere;
- c. servizi individuali annessi a camera d'albergo;
- d. l'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare almeno 7 ricambi/ora e prevedere l'attivazione automatica e canna di esalazione singola.

I rapporti illuminino-ventilanti devono essere verificati in ciascuno dei poligoni concavi in cui è eventualmente scomponibile il perimetro del locale.

16.1.4 CUCINOTTI E ANGOLI COTTURA

In alloggi di superficie netta inferiore a mq 100, sono consentite cucine di categoria S.1 di dimensioni inferiori a quelle di cui al precedente art. 16.1.2, purché esse abbiano

accesso diretto da locali di soggiorno del volume di almeno mc 36.

Dette cucine devono avere superficie non inferiore a mq 4, finestratura non inferiore a mq 1, bocchetta per ventilazione esterna regolabile, indipendente dalla finestra.

Nei predetti alloggi sono consentite inoltre angoli cottura privi di finestra, di superficie non superiore a mq 5, se aperti su altro locale regolamentare del volume di almeno mc 36, purché l'angolo cottura sia dotato, oltre che di canna fumaria, di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione libera.

Nel caso di angoli cottura, l'illuminazione e ventilazione naturali dovranno essere commisurati alle somme delle superfici del locale abitabile e dell'angolo cottura.

16.1.5 IMPIANTI AERAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari.

Alla domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato il progetto dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità dei locali é subordinato al collaudo dell'impianto.

16.1.6 PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota del terreno circostante l'edificio, possono anche essere utilizzati per le destinazioni di categoria A.1a) e A.2. purché l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati per le rispettive categorie del precedente art. 16.1.2; la quota del soffitto sia in media m 1,00 più alta della quota del marciapiede o della media del terreno; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

In questo caso i volumi vengono computati quali volumi reali di cui al seguente art. 16.2.2.

16.1.7 SOTTOTETTI

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m 2,40; lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi, compatibilmente con le norme urbanistiche, sottotetti abitabili a condizione che l'altezza interna media, sia non inferiore a ml 2,50 per i locali di categoria A.1 a) e ml 2,40 per i locali di categoria S.1, S.2 a), S.2 b), S.3 a) e S.3 c), con un minimo comunque di ml 1,80.

Sono ammessi in corrispondenza della copertura, volumi tecnici, solo per vani comando ascensori - lavanderie - stenditoi, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti.

16.1.8 CABINE DI DISTRIBUZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA

I locali per le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dovranno essere costruiti con ubicazione ritenute idonee dell'ENEL e armonizzate con le caratteristiche architettoniche e igieniche degli edifici circostanti.

Qualora l'alimentazione dell'energia avvenga con cavi sotterranei i locali per le cabine elettriche dovranno essere inseriti nei fabbricati principali e nei loro locali accessori e le relative canalizzazioni dovranno prolungarsi fino ai limiti dell'area di pertinenze dell'immobile.

16.2 VOLUME DI UN EDIFICIO**16.2.1 VOLUME CONVENZIONALE (VCO)**

Ai fini della verifica dei limiti di densità stabiliti da leggi regionali o nazionali, il Volume degli edifici è calcolato, in mancanza di criteri stabiliti, come sommatoria dei volumi reali dei corpi chiusi, per la sola parte emergente dal terreno sistemato, esclusi quelli dei sottotetti non agibili e dei manufatti tecnologici emergenti dalla copertura.

16.2.2 VOLUME REALE (V)

Ai fini della verifica degli indici edilizi assegnati dalle presenti norme, il Volume degli edifici é calcolato come sommatoria dei volumi reali dei corpi chiusi su almeno due lati, esclusi manufatti tecnologici privi di protezioni in muratura o cls.

16.2.3 VOLUME TECNICO

Il volume tecnico complessivo è misurato all'esterno vuoto per pieno, nel suo limite strettamente necessario per contenere le apparecchiature tecnologiche riguardanti gli impianti a servizio degli immobili.

16.3 ALTEZZA DI UN EDIFICIO

16.3.1 ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

Si misura come differenza tra la più piccola delle seguenti grandezze:

- a) quota media del pubblico marciapiede;
- b) quota media della linea d'intersezione del piano su cui giace il fronte considerato con la superficie del terreno sistemato;

e la maggiore delle seguenti:

- c) quota del filo superiore della grondaia;
- d) quota della linea d'intersezione del piano del fronte col piano d'intradosso del cornicione o dello sporto del tetto;
- e) filo superiore del parapetto o muretto di coronamento se il fabbricato è coperto a terrazzo o non è comunque dotato di grondaie esterne. Nei casi di fronti che terminano con una linea non orizzontale se ne considera l'estremo più alto.

Non sono computati ai fini della verifica dell'HF i volumi tecnici posizionati su un tetto di un edificio in posizione arretrata di almeno ml 1,50 rispetto al prospetto più vicino.

16.3.2 ALTEZZA TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA (HT)

L'altezza totale di un corpo di fabbrica (HT) è la differenza tra la più alta delle seguenti grandezze:

- a) quota del filo superiore della grondaia;
- b) quota della linea d'intersezione del piano del fronte col piano d'intradosso del cornicione o dello sporto del tetto;
- c) filo superiore del parapetto o muretto di coronamento se il fabbricato è coperto a terrazzo o non è comunque dotato di grondaie esterne. Nei casi di fronti che terminano con una linea non orizzontale se ne considera l'estremo più alto.

e la quota del pavimento del piano più basso (interrato o seminterrato).

16.4 ESECUZIONE DEI LAVORI

16.4.1 INIZIO DEI LAVORI. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO. ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

16.4.2 DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare di titolo abilitativo, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore. Egli è altresì tenuto a produrre la documentazione necessaria nel rispetto delle norme vigenti in materia antisismica e finalizzate al contenimento dei consumi energetici.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, devono comunicare al Sindaco, mediante atti separati, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare di titolo abilitativo, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel titolo abilitativo.

16.4.3 ORDINE DI CANTIERE

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato ed organizzato e mantenuto

libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservati il titolo abilitativo e la copia dei disegni approvati.

16.4.4 OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

16.4.5 VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ

Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare contemporanea comunicazione per iscritto al Sindaco:

- dell'inizio dei lavori;
- della fine dei lavori.

Visite di controllo possono essere effettuate in ogni momento durante l'esecuzione dei lavori, da parte di funzionari comunali, su espresso ordine del Sindaco.

Per l'effettuazione delle visite di controllo il titolare del titolo abilitativo deve fornire mano

d'opera, strumenti, mezzi necessari e sostenere le spese corrispondenti.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità che siano fissate nel titolo abilitativo.

16.4.6 NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti le prevenzioni degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di Legge. Il Sindaco, nel caso di rinvenimento di cose che appaiono avere interesse artistico e storico durante i lavori, impone ai privati interessati la sospensione dei lavori o gli opportuni provvedimenti cautelari e conservativi urgenti, per il tempo strettamente necessario a consentire l'intervento della competente autorità statale.

16.5 DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI

16.5.1 DISCIPLINA DELLA DISTANZA TRA EDIFICI

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1,50.

16.5.1.1 Distanza delle pareti finestrate da altri edifici

Al fine di assicurare la necessaria quantità di luce alle pareti finestrate e per limitare l'introspezione devono essere verificate le seguenti condizioni.

Soprelevazioni.

Nelle soprelevazioni tutte le pareti che non vadano oltre il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente possono essere finestrate, a condizione che i valori di HF dopo la soprelevazione non superino quelli degli edifici antistanti il cui numero di piani abbia già raggiunto il PRI caratteristico del comparto, con il minimo inderogabile di distanza di 10 metri tra le nuove parti di parete e le pareti degli edifici antistanti, distanze inferiori sono consentite subordinatamente all'intesa registrata tra i proprietari degli edifici confinanti antistanti. Le pareti finestrate aggettanti rispetto al filo delle facciate dell'edificio esistente dovranno invece rispettare le disposizioni per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

Nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale dovrà osservarsi tra le nuove pareti finestrate dell'edificio oggetto di intervento e quelle (finestate o non) dell'edificio antistante la distanza minima di ml 10. Distanze inferiori sono ammesse ove previste da appositi piani di recupero o progetti unitari ovvero ove esista, tra i proprietari degli edifici che si fronteggiano, specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato.

Pareti finestrate esistenti.

Nuove finestre possono essere aperte su pareti finestrate esistenti a condizione che sia rispettata la distanza dai confini dettata dal Codice Civile.

16.5.2 DISCIPLINA DELLA DISTANZA DAI CONFINI

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1,50.

16.5.2.1 Distanza delle pareti finestrate dai confini

La distanza tra i fabbricati ed il confine interno di proprietà non deve essere inferiore ai seguenti minimi:

- a m 5 quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo non superiore a m 12;
- alla metà dell'altezza massima consentita nel comparto dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo superiore a m 12;
- a m 5 quando si tratti di confine con zona agricola.

Possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici, e fra questi e i confini di proprietà:

- fra edifici soggetti a restauro o ricostruzione nelle ATE CONS;
- fra edifici principali e i locali accessori non abitabili e tra questi e i confini;
- fra edifici compresi entro un progetto di insieme, unitario, condominiale o un planivolumetrico guida, e fra questi e i confini di proprietà interni all'area di progetto;
- qualora vi sia tra confinanti uno specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato.

E' ammessa la costruzione a confine ove risulti, da atto trascritto, che il vicino si impegna a sua volta a costruire a confine con progetto edilizio unitario, o nei casi di costruzione preesistente in confine, purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

16.5.2.2 Distanza delle pareti non finestrate dai confini

Si considerano pareti non finestrate sia quelle cieche che quelle dotate di luci senza veduta.

Soprelevazioni

Nelle soprelevazioni i valori di HF di tutte le pareti che non vadano oltre il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente

non devono superare quelli degli edifici antistanti il cui numero di piani abbia già raggiunto il PRI caratteristico del comparto con il minimo inderogabile di 10 mt tra le pareti della sopraelevazione e le pareti degli edifici antistanti. Distanze inferiori sono consentite subordinatamente all'intesa registrata tra i proprietari degli edifici confinanti antistanti.

I garages, qualora la costruzione si sviluppi su due o più piani fuori terra, possono costituire volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Essi potranno essere costruiti anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici qualora la loro HT non superi ml 3,00.

Nuove costruzioni ricostruzioni ed ampliamenti.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovrà osservarsi, tra la pareti non finestrate dell'edificio oggetto d'intervento ed il confine del lotto di pertinenza, la distanza calcolata ai sensi del D.M. 1444/68 A tal fine si specifica che nelle ATE CONS deve essere applicata la distanza consentita dal D.M. 1444/68 per le parti storiche del tessuto urbano.

16.5.3 DISCIPLINA DELLA DISTANZA DALLE STRADE

La distanza dalle strade si calcola dal “confine stradale” costituito dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (cfr. art. 3 D.lgs 30/4/1992 n. 285 – Nuovo Codice della Strada).

16.5.3.1 Distanze dalle strade nei centri abitati

La distanza dalla carreggiata stradale delle pareti finestrate o no di nuove costruzioni, aggiunte laterali e volumi aggettanti non deve essere inferiore a ml 3,00 con obbligo di frapporre tra le carreggiate e la nuova costruzione uno spazio minimo di ml 2,50 ad uso pedonale e ciclabile. Distanze inferiori sono ammesse per le aggiunte laterali e le nuove costruzioni o ricostruzioni allineate al

filo determinato congiungendo gli spigoli esterni degli edifici esistenti più prossimi. Sono altresì ammesse distanze inferiori ove previste da appositi Piani di recupero dei nuclei storici residenziali e ove previste negli sviluppi planivolumetrici nell'elaborato 6.

16.5.3.2 Distanza dalle strade fuori dai centri abitati e dagli insediamenti previsti dai piani urbanistici

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni del Decreto Ministeriale 1° Aprile 1968, n. 96:

- A. Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961 n. 59, art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n. 1197 e legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 9);
- B. Strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956, n. 371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961, n. 729, art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 20 giugno 1965 n. 717, art. 7);
- C. Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m 10,50;
- D. Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dalla pianificazione comunale, e salvo diverse prescrizioni di zone degli strumenti urbanistici vigenti, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono le seguenti:

TIPO STRADA	DISTANZE
A	M 60,00
B	M 40,00
C	M 30,00
D	M 20,00

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le

fasce di rispetto determinate dalla distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel secondo comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371, allegato 2).

16.5.4 DISTANZA DAGLI SPAZI PUBBLICI

La distanza degli edifici dagli spazi pubblici non deve essere inferiore a metri tre. Distanze inferiori possono essere definite attraverso Deliberazioni del Consiglio Comunale che approvano trasformazioni urbanistiche finalizzate al miglioramento della qualità urbana attraverso l'inserimento di aree verdi, spazi pedonali o ciclabili.

16.5.5 DISTANZE DA RISPETTARSI PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI ACCESSORI NON ABITABILI

Detti fabbricati, qualora non superino l'altezza di m 2,30 possono essere costruiti anche ad una distanza di m 6,00 dai fabbricati principali, indipendentemente dall'altezza di questi. Essi possono essere costruiti anche a confine, purché ad una distanza non inferiore a m 10 dai fabbricati esistenti sui lotti contigui.

Qualora detti locali siano interrati, ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno essere ubicati ad una distanza inferiore alla suindicata dai fabbricati principali e dai confini.

16.5.6 VISUALE LIBERA TEORICA (VL)

La visuale libera teorica si calcola con la seguente formula:

- $VL = 0,5 \times (HM - Z)$

dove:

- HM = all'altezza massima raggiungibile nel comparto dall'edificio oggetto dell'intervento;
- Z = al valore algebrico risultante dalla seguente espressione: $\Delta Q - 2,50$

dove:

- ΔQ corrisponde alla differenza di quota esistente tra il piede della parete dell'edificio antistante a quello oggetto di intervento ed il piede della corrispondente parete di quest'ultimo;
- 2,50 corrisponde ad un fattore fisso di correzione pari all'altezza teorica del centro di una finestra posta al piano terreno.

Nel caso la parete cieca sia coronata da strutture o cornicioni aggettanti, il valore VL deve essere incrementato delle sporgenze di detti aggetti.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

Per le strade di progetto o quelle di cui è previsto l'ampliamento, la distanza dalle strade va misurata a partire dal limite di zona.

Qualora una fronte di fabbricato o parte di essa, non sia parallela al confine di proprietà, essa lo fronteggia per uno sviluppo pari alla lunghezza della sua proiezione sul confine stesso.

Fronti oblique fra di loro si fronteggiano per uno sviluppo pari alla maggiore delle proiezioni di una parete sul piano dell'altra.

16.6 SUPERFICIE PERMEABILE

Ove, in seguito agli interventi previsti dalle presenti Norme, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrato o fuori terra divenga inferiore al 50% di quella dell'UE essa deve essere mantenuta o resa permeabile mediante demolizione o sostituzione di manti impermeabili esistenti.

La superficie permeabile dell'UE soggetta ad ADTI non può scendere, dopo le nuove aggiunte, al di sotto del 30% nei casi di villette e del 20% in quelli di palazzine.

Percentuali inferiori sono ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

- preesistenti costruzioni fuori terra o interrate;
- preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;
- preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie prive di sottofondo in calcestruzzo.

La superficie permeabile non può comunque diminuire rispetto alla situazione esistente nelle UE di pertinenza di edifici schedati REA e REB.

16.7 PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

16.7.1 SALUBRITÀ DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente, secondo le prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

16.7.2 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 10 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente 16.1.6.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste ai di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A.1 ed S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

16.7.3 ISOLAMENTO TERMICO

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A ed S. 1, devono avere una coibenza pari ad un K (coefficiente di trasmissione) $\geq 1,4$. Anche i tratti di soffitti con sovrastanti logge, pavimenti di bow-windows, terrazze e coperture piane devono fornire una coibenza

con K (coefficiente di trasmissione) $\geq 1,4$.

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con K (coefficiente di trasmissione) $\geq 2,2$.

16.7.4 ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, devono essere osservate le norme vigenti in termini di mitigazione acustica, con riferimento alle disposizioni nazionali (Legge Quadro in materia di inquinamento acustico 447/95, DPCM 5-12-97) e regionali vigenti (L.R. 15 del 9/5/2001 e DGR 2053 del 2001).

16.7.5 FOGNATURE

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per acque nere. Nel caso che questa sia sprovvista di impianto generale di depurazione, gli scarichi dovranno essere convogliati in fosse biologiche di tipo omologato, collegate a loro volta con la fognatura.

Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, con un minimo di mc 0,15 per persona. Sia le fosse biologiche che le fosse settiche dovranno distare almeno m 2,00 dal perimetro dell'edificio, e m 15 da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso gli scarichi; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuta speciale autorizzazione del Comune.

16.7.6 FUMI POLVERI E RIFIUTI LIQUIDI INDUSTRIALI

I fumi, le esalazioni derivanti dalla

combustione di olii minerali o da altre fonti, i rifiuti liquidi contenenti sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi. Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri. L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti sarà giudicata dagli organi preposti per legge alla vigilanza del settore interessato o, in mancanza, dall'Ufficiale sanitario.

16.7.7 IMPIANTI MINIMI

Ogni unità edilizia di abitazione (appartamento) deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di WC, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria. In camere di alberghi, pensioni, uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi. I WC devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

16.7.8 RIFORMIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato, ogni alloggio, ogni camera d'albergo o pensione devono essere provvisti di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto. Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al livello piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

L'esercizio di tali impianti di sollevamento è soggetto al controllo del Comune, il quale ha

facoltà, in ogni tempo, di imporre prescrizioni in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

16.7.9 CAMERE OSCURE - IMPIANTI TERMICI

Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

16.8 PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

16.8.1 COPERTURA

Gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a metri 13 devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore.

16.8.2 PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

16.8.3 SCALE E ASCENSORI

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Si ritiene ammissibile una larghezza della rampa inferiore a m 1,10 nel caso in cui il condominio sia già dotato di impianto ascensore o abbia l'intenzione di dotarsene.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano.

Ogni scala, che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza, deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno o di canna di aspirazione con comignolo sul coperto.

16.8.4 SCALE ASCENSORI E BOCHE DA INCENDIO IN EDIFICI ALTI

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

16.8.5 CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

16.8.6 RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa - impianti elettrici - impianti termici - garages - depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti. Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

16.8.7 INSTALLAZIONI DI BOMBOLE DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTI

Nelle nuove costruzioni residenziali che non siano servite da gasdotto, devono essere previste all'esterno dell'edificio, nicchie per l'installazione delle bombole di gas di petrolio liquefatti. Detta nicchia deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale e protetta all'esterno dalle intemperie anche con portello aereato.

La tubazione fissa metallica di allacciamento agli apparecchi di utilizzazione deve essere munita di rubinetti e protetta,

nell'attraversamento delle murature, da guaina metallica.

16.9 NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA

Nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservanza delle prescrizioni tecniche in materia di edilizia antisismica contenute nella normativa vigente.

L'avvenuto deposito delle denunce di cui agli art. 4, 6 e 7 della legge 5-11-1971 n. 1086 e smi. è attestato dalla semplice restituzione da parte dell'Ufficio Protocollo di una copia della documentazione con apposito timbro e la data di ricevimento. Successivamente l'Ufficio Edilizia Privata provvede alle verifiche ed agli accertamenti di competenza tecnica, alla eventuale richiesta di chiarimenti ed integrazioni ed alla imposizione, nei casi in cui verranno accertate violazioni, delle sanzioni di cui al Capo II e Capo III della legge 5-11-1971, n. 1086 e smi.

16.10 NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO

16.10.1 USO COORDINATO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E DI SISTEMI DI TELERISCALDAMENTO

Al fine del contenimento dei consumi energetici degli edifici, occorre coordinare gli interventi alla scala urbana con quelli alla scala insediativa, valorizzando la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o di risorse energetiche locali, con ricadute positive anche in termini gestionali, manutentivi e di sicurezza degli impianti.

Per valorizzare la disponibilità di fonti energetiche alternative occorre coordinare la produzione centralizzata del calore con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, anche oltre i minimi richiesti dalle normative.

Nel caso in cui nell'area sia disponibile una rete di teleriscaldamento esistente di potenza e temperatura adeguate, predisporre l'allacciamento ad essa, a meno che non se ne dimostri l'impossibilità tecnica od economica. Analizzare inoltre l'opportunità di ricorrere a sistemi di assorbimento per la produzione del freddo. In assenza di rete di teleriscaldamento esistente, prevedere l'uso di un impianto locale cogenerativo e/o di teleriscaldamento e la centralizzazione della produzione energetica.

16.10.2 INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER L'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione si prescrive l'obbligo²⁰ di installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

Fatto²¹ salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori

²⁰ Obbligo introdotto dal comma 350 della L. 296/2006.

²¹ Norme introdotte dall'art. 11 del D.Lgs 115 del 30/05/2008 e smi..

eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

La costruzione²² e l'esercizio degli impianti di cogenerazione di potenza termica inferiore ai 300 MW nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dall'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 8 del decreto legislativo 8 febbraio 2007, n.20, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. A tal fine la Conferenza dei servizi è convocata dall'amministrazione competente entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. Resta fermo il pagamento del diritto annuale di cui all'articolo 63, commi 3 e 4, del testo unico delle disposizioni legislative concernente le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative, di cui al del decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504, e successive modificazioni.

16.10.2bis Impianti per il risparmio energetico

Impianti di cogenerazione, trigenerazione o comunque per la riduzione dei consumi energetici e/o per lo sviluppo di tecnologie di

produzione di energia da fonti rinnovabili sono sempre ammissibili su aree private del territorio urbanizzato e dei PUA vigenti in corso di attuazione nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia ambientale. L'eventuale SCA utilizzata per la realizzazione di tali impianti non è conteggiata ai fini della QTR.

16.10.3 INCENTIVAZIONE ALL'IMPIEGO DI MODALITÀ COSTRUTTIVE BIOEDILI²³

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al

²² Norme introdotte dall'art. 11 del D.Lgs 115 del 30/05/2008 e smi.

²³ Norme introdotte dall'art. 11 del D.Lgs 115 del 30/05/2008 e smi. (dlgs 56/2010).

titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalla normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

TITOLO 7

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEI TESSUTI DA CONSERVARE

17 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER I TESSUTI DI CONSERVAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER SERVIZI

17.1 OGGETTO E ARTICOLAZIONE

I tessuti di conservazione urbanistica assoggettate alle norme definite al presente capitolo sono individuate dal P.O.C. come:

- tessuto moderno non pianificato, prevalentemente residenziale;
- nuclei storici prevalentemente residenziali;
- tessuto moderno prevalentemente produttivo;
- servizi ed aree di pertinenza che vengono confermate.

La disciplina attuativa di tali tessuti di conservazione é pertanto definita al presente capitolo secondo le direttive di perequazione tipologica definite al precedente Capitolo 15.

Al fine di portare ad attuazione le direttive di perequazione tipologica, l'elaborato 6, Tavole del R.U.E., suddivide i suddetti tessuti in Aree Territoriali Elementari chiamate ATE.

Pertanto le ATE sono le porzioni di tessuto urbano alle quali fanno riferimento le disposizioni contenute nel presente Capitolo.

Gli articoli che seguono disciplinano gli interventi ammessi in ogni Area Territoriale Elementare (ATE).

17.1.1 DEFINIZIONI GENERALI

17.1.1.1 Efficacia delle presenti Norme.

Le norme di cui al presente capitolo si applicano:

- nei tessuti residenziali moderni, alle ATE individuate nell'elaborato 6;
- nei tessuti produttivi, individuati nell'elaborato 6, ad esclusione delle ATE "crd";
- nei tessuti per servizi urbani e nelle aree per usi specifici di servizio, individuate nell'elaborato 6.

17.1.1.2 Contenuti dell'elaborato 6, tavole del R.U.E.

Nelle tavole contenute nell'elaborato 6 del R.U.E., all'interno del perimetro dei comparti compaiono le seguenti indicazioni:

- cartiglio di identificazione e prescrizioni particolari per l'ATE;
- sigla dell'uso per le aree per usi specifici;

- edifici di pregio schedati con sigla relativa alla modalità d'intervento;
- giardini di pregio schedati ed esemplari isolati arborei di pregio da conservare;
- elementi testimoniali da conservare;
- principali aree atte alla realizzazione di nuovi garage e parcheggi;
- piccoli fronti commerciali e complessi commerciali di vicinato che evidenziano le tipologie degli assi individuati dal P.O.C..

17.1.1.3 Articolazione della disciplina urbanistica degli ATE.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, l'insieme delle ATE che sono oggetto dell'elaborato 6, tavole, è articolato in:

- aree per usi specifici;
- comparti.

17.1.2 LE AREE PER USI SPECIFICI: GENERALITÀ

Ad ogni Area per usi specifici é associato nell'elaborato 6 un simbolo od una sigla che ne definisce la destinazione d'uso.

Tali destinazioni d'uso individuano spazi pubblici o di uso pubblico, corrispondenti generalmente a:

- strade, piazze e spazi di sosta con relative aree complementari;
- aree chiuse ed aperte di pertinenza corrispondenti ai servizi esistenti o previsti;
- accessi comuni a più ate;

la cui sistemazione è demandata a specifici progetti pubblici o privati a seconda della funzione delle aree di intervento.

Nelle aree corrispondenti a strade, piazze o servizi si applica la disciplina per le aree per servizi urbani definita all'articolo 8.1.4.5. In tali aree sono altresì sempre ammessi alcuni interventi (ISA) in relazione alla tipologia edilizia dell'area territoriale elementare e della categoria di intervento. Nelle aree corrispondenti ad accessi comuni a più ate il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una tavola d'insieme sottoscritta da tutti gli aventi titolo all'accesso comune.

17.1.2.1 Il cartiglio di identificazione.

Ad ogni Comparto (ATE) é associato un cartiglio di identificazione che riporta:

- il numero d'ordine dell'ATE;
- la tipologia edilizia di riferimento;
- il numero dei piani di riferimento (PRI);
- il criterio di intervento ammesso;
- la superficie catastale di riferimento (SURI).

Tali indicazioni associano la disciplina urbanistica a tutti gli edifici principali tipologicamente riconoscibili, ovvero a tutti i complessi edilizi organici compresi entro il perimetro dell'ATE. Per le modalità di distinzione tra edificio e organismo edilizio si vedano le relative definizioni al titolo 1.

Tali indicazioni riguardano l'edificio o il complesso edilizio organico e l'area ad esso interrelata risultante al 15.04.1999 ancorché composta da più mappali catastali.

In casi specifici al cartiglio viene affiancato un riquadro contenente disposizioni particolari.

Il cartiglio individua i seguenti elementi su cui si basa la presente disciplina:

- Numero di identificazione: numero composto da quattro cifre delle quali la prima indica il numero del settore urbano, la seconda il numero della tavola di riferimento, la terza e la quarta il numero progressivo attribuito all'ATE nella specifica tavola.
- Tipologie edilizie cui fanno riferimento le presenti norme sono le seguenti:
 - **s** Casa singola
 - **v** Villetta o Villino
 - **p** Palazzina
 - **pd** Palazzina per uffici
 - **a** Grande Condominio
 - **ter** Edificio terziario o edificio commerciale di grandi dimensioni
 - **cap** Tipologia per usi manifatturieri, o commerciali ove ammessi, al coperto allo scoperto

Le prescrizioni normative per le tipologie edilizie sono definite ai successivi articoli 17.1.4 e 17.1.5.

- Numero piani di riferimento, **PRI**: quantità fissata dalla presente normativa come riferimento per la determinazione della possibilità di sovrapposizione di edifici esistenti nonché della Superficie Catastale disponibile per interventi di ampliamento (SCAD), come definita ai successivi paragrafi, nei comparti soggetti ad interventi di Adeguamento Tipologico (ADTI) e di sostituzione edilizia (SOST) di cui ai successivi articoli 17.1.9 e 17.1.10. Corrisponde al numero di piani che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano il campo di prevalenza; esso non comprende i piani interrati, seminterrati e quelli fuori terra destinati a garage e cantine.
- Criterio di intervento che caratterizza il comparto individuato con le seguenti sigle:

- **ADTI**: adeguamento tipologico, disciplinato al successivo art. 17.1.4 per quanto riguarda le modalità di intervento e ai successivi art. 17.1.4 e 17.1.5 per quanto riguarda gli aspetti tipologici mentre ulteriori prescrizioni sono disciplinate all'art. 17.1.9.
- **SOST**: sostituzione edilizia, disciplinata ai successivi articoli 17.1.7.14.1, 17.1.7.14.2 e 17.1.7.14.3.
- **CONS**: conservazione edilizia, disciplinata ai successivi articoli art. 17.1.7 e 17.1.8. Nel caso di edifici non qualificati come beni culturali l'intervento può comportare anche la modifica delle quote degli orizzontamenti.
- Superficie catastale di riferimento, **SURI**: quantità fissata dalla presente Disciplina Particolareggiata come riferimento per la determinazione della Superficie Catastale disponibile per interventi di ampliamento (SCAD) nei comparti in cui è ammesso l'adeguamento tipologico ADTI. Corrisponde al valore medio della Superficie Catastale SCA che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano il campo di prevalenza:
 - nel caso di case singole tale valore corrisponde a mq 250;
 - nel caso delle villette o villini non schedati tale valore corrisponde a mq. 500;
 - nel caso dei villini schedati tale valore corrisponde al valore della SCA ricavabile all'interno della sagoma esistente;
 - nel caso delle palazzine tale valore è arrotondato ad un multiplo di 106 mq, compreso tra un minimo di mq 530 ed un massimo di mq 1.700;
 - nel caso dei grandi condomini, la SURI corrisponde alla SCA esistente.

17.1.3 COMPARTI ATE: DEFINIZIONI E ARTICOLAZIONE

La disciplina di ogni ATE è definita attraverso il cartiglio di identificazione riportato nell'elaborato 6. Tale cartiglio contiene gli elementi fondamentali di riferimento ai seguenti articoli.

17.1.3.1 Quantità alloggi di riferimento (QUAR)

La quantità alloggi di riferimento QUAR è determinata come segue:

- nei Grandi Condomini "a", nelle Palazzine "p", nelle Villette "v" e nelle Case Singole "s" corrisponde al valore più elevato tra:
 - il numero di unità immobiliari esistenti con destinazione residenziale;
 - il numero di posti auto pertinenziali risultanti dalla somma tra quelli esistenti e quelli ricavabili nel lotto;
- nelle Tipologie Produttive o Commerciali, "cap", corrisponde come massimo al numero delle unità immobiliari esistenti e come minimo ad uno;
- nelle Palazzine per Uffici, "pd", corrisponde ad uno;

- negli edifici che affacciano sugli assi commerciali non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

In caso di procedimento giudiziario in merito a cause quali fallimento, pignoramento o divorzio è sempre ammesso il frazionamento di unità immobiliari a patto che siano verificate tutte le seguenti condizioni:

- la proprietà dell'unità immobiliare deve essere persona fisica;
- l'unità immobiliare deve costituire prima casa.

17.1.3.2Piani di riferimento (PRI)

Il numero di piani di riferimento (PRI) è una quantità fissata come riferimento per la determinazione della possibilità di sovrapposizione di edifici esistenti nonché della S.C.A.D. per interventi di ampliamento, come definita ai successivi paragrafi, nei comparti soggetti ad interventi di Adeguamento Tipologico (ADTI) e di Sostituzione edilizia (SOST).

17.1.4 REQUISITI TIPOLOGICI E PARAMETRI DEGLI EDIFICI E DEGLI ORGANISMI EDILIZI RESIDENZIALI INTERNI AGLI ATE

Il presente articolo definisce i requisiti tipologici essenziali degli insediamenti più diffusi. L'attuazione degli interventi di Adeguamento Tipologico (ADTI) previsti in ciascun comparto farà riferimento solo a quei requisiti che é operativamente possibile migliorare con interventi di adeguamento tipologico. Invece gli interventi di Sostituzione Edilizia (SOST) dovranno attenersi a tali requisiti.

17.1.4.1Requisiti dimensionali e tipologici delle case singole “s”.

Requisiti dimensionali delle case singole:

- SCA complessiva non superiore a mq 250 composta da una quota strettamente residenziale ed una non residenziale;
- NP non superiore a tre piani sovrapposti compreso interrato, seminterrato e sottotetto abitabile o agibile.

La SCA della scala è indifferentemente computata nella quota residenziale ovvero in quella non residenziale.

Funzioni non residenziali da prevedersi obbligatoriamente:

- Garages o posto auto;
- uno o più locali ad uso cantina o deposito.

La restante SCA ricompresa nella quota non

residenziale, che non sia destinata alle funzioni di cui sopra, può essere adibita agli usi ammessi nel settore urbano in cui si interviene.

Requisiti planivolumetrici delle varie parti di una Casa Singola:

- il garage può costituire Volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Esso potrà essere costruito anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici;
- cantina e centrale termica possono essere ubicate al PT, seminterrato o interrato;
- eventuali accessori (come ripostigli o depositi) al PT, possono essere costruiti in aderenza ai confini come specificato per i garage.

Tutti i suddetti volumi esterni al perimetro del fabbricato principale dovranno con questo e con lo spazio circostante essere architettonicamente composti.

17.1.4.2Requisiti dimensionali e tipologici delle villette “v”.

Requisiti dimensionali della Villetta:

- SCA complessiva non superiore a mq 500 composta da una quota strettamente residenziale ed una non residenziale;
- NP non superiore a tre piani in tutto o in parte sovrapposti compreso interrato o seminterrato;
- HF e HT = come definita nel R.U.E. per i tessuti consolidati residenziali e produttivi ovvero da Piani Attuativi.

La SCA della scala è indifferentemente computata nella quota residenziale ovvero in quella non residenziale.

Funzioni non residenziali da prevedersi obbligatoriamente:

- un garage o posto auto per ciascun alloggio;
- uno o più locali ad uso cantina o deposito per ciascuno alloggio.

La SCA delle tipologie a villetta può essere utilizzata altresì per funzioni di servizio pubbliche, semipubbliche o private.

La restante SCA compresa nella quota non residenziale, che non sia destinata alle funzioni di cui sopra, può essere adibita agli usi ammessi nel settore urbano in cui si interviene.

Requisiti planivolumetrici della Villetta:

- i garages, qualora la costruzione si sviluppi su due o più piani fuori terra, possono costituire volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Essi potranno essere costruiti anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici qualora la loro HT non superi ml 3,00;

- cantina e centrale termica possono essere ubicate al pt, seminterrato o interrato;
- eventuali accessori (come ripostigli o depositi) al PT, possono essere costruiti in aderenza ai confini come specificato per i garages.

Tutti i suddetti volumi esterni al fabbricato principale dovranno con questo e con lo spazio circostante essere architettonicamente composti.

17.1.4.3 Requisiti dimensionali e tipologici delle palazzine “p” e delle palazzine per uffici “pd”.

Nei tipi evoluti si hanno aggregazioni a schiera del tipo a palazzina.

Requisiti dimensionali di una Palazzina:

- SCA complessiva = sino a 1.700 mq composta da una quota strettamente residenziale e da una non residenziale;
- NP = min. 3 max. 4 fuori terra.

Funzioni non residenziali da prevedersi obbligatoriamente:

- un garage o posto auto individuale per ogni alloggio ovvero garage collettivo con numero di posti auto corrispondente a quello degli alloggi. I garages sono posti al piano interrato, seminterrato o al piano terra;
- una cantina individuale per ogni alloggio. Le cantine sono poste al piano interrato o seminterrato.

La restante SCA non residenziale, può essere destinata in misura non prevalente agli usi non residenziali ammessi nel settore urbano in cui si interviene.

Requisiti dei parcheggi privati e pertinenziali:

- i garages al piano terreno possono essere costruiti in aderenza ai confini purché di altezza inferiore a ml 3,00;
- indipendentemente dalla presenza di garages per la residenza, il lotto comprende spazi per parcheggio privato nelle misure stabilite dalle vigenti leggi.

17.1.4.4 Requisiti dimensionali e tipologici dei Grandi Condomini “a”.

Requisiti dimensionali del Grande Condominio:

- SCA complessiva = oltre 1.400 mq;
- NP = min. 4 fuori terra.

Requisiti delle parti non residenziali di un Grande Condominio:

- un garage individuale o posto auto per ogni alloggio ovvero garages collettivo con numero di posti auto corrispondente a quello degli alloggi. I garages sono posti al piano interrato o seminterrato;
- una cantina individuale per ogni alloggio. Le cantine sono poste al piano interrato o seminterrato.

La restante SCA non residenziale può essere

destinata in misura non prevalente agli usi non residenziali ammessi nel settore urbano in cui si interviene.

Requisiti dei parcheggi privati e pertinenziali:

- indipendentemente dalla presenza di garage per la residenza, il lotto comprende spazi per parcheggio privato nelle misure stabilite dalla vigenti leggi e dagli strumenti attuativi.

17.1.4.5 Requisiti tipologici degli organismi speciali “os”.

Requisiti delle parti non residenziali di un Organismo speciale:

- un posto auto per ogni alloggio compatibilmente con la conservazione dei caratteri di pregio degli spazi esistenti;
- una cantina o soffitta individuale per ogni alloggio.

La restante SCA non residenziale può essere destinata in misura non prevalente agli usi non residenziali ammessi nel settore urbano in cui si interviene.

Disposizioni per i parcheggi privati e pertinenziali:

- la Giunta municipale, sentita la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio deciderà, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell’organismo speciale, in quali situazioni gli interventi di conservazione dell’immobile con creazione di nuove unità immobiliari possono derogare dall’obbligo della dotazione di parcheggi privati e pertinenziali.

17.1.5 REQUISITI TIPOLOGICI E PARAMETRI DEGLI EDIFICI E DEGLI ORGANISMI EDILIZI PRODUTTIVI INTERNI AGLI ATE

Il presente articolo definisce i requisiti tipologici essenziali degli insediamenti di tipo manifatturiero più diffusi. L’attuazione degli interventi di Adeguamento Tipologico (ADTI) previsti in ciascun comparto farà riferimento solo a quei requisiti che é operativamente possibile migliorare con interventi di adeguamento tipologico. Invece gli interventi di Sostituzione Edilizia (SOST) ovvero nuova costruzione anche previa demolizione integrale dovranno attenersi ai requisiti del presente articolo.

In ogni caso gli incrementi dell’attività produttiva possono essere consentiti solo dove chi esercita l’attività provi che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato ai sensi del RD. n.

1265/34, articolo 216.

17.1.5.1 Requisiti tipologici degli edifici ed organismi produttivi “cap”.

Elementi tipologici dell'insediamento:

- gli edifici o i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici aziendali;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode.

Tipi di fabbricati.

I locali produttivi coi relativi uffici possono essere sistemati in due diversi tipi di fabbricati:

- capannoni illuminati dall'alto con lucernari;
- edifici multipiano illuminati con finestre.

Dimensioni e requisiti dei vari elementi.

- Rapporto di copertura (Q) max = 70%
- Al fine del calcolo del rapporto Q viene conteggiata la Sc degli edifici e delle strutture tecnologiche che interessano il lotto fuori ed entro terra e con esclusione della Sc delle opere a terra.
- Altezza del fronte (HF) max = 13,50 ml escluse le strutture tecnologiche e parcheggi di uso pubblico coperti o scoperti. Altezze maggiori possono essere motivatamente ammesse dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Q max e HF max definiscono il volume V massimo edificabile nel lotto comprensivo della eventuale abitazione pertinenziale e delle strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo ordinario. Le strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo speciale e le tettoie aperte su almeno tre lati non sono computate al fine della determinazione di Q max e di Hf max.

Il volume massimo edificabile nel lotto è dato pertanto dalla seguente espressione:

- $V_{max} = 0,70 \times 13,50 \times Sf$

Nei lotti “cap” in cui è già raggiunto o superato il rapporto di copertura Q sono possibili solo interventi di sopraelevazione fino ad HF max, ovvero interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle dimensioni e dei requisiti per gli ATE “cap” definiti ai comma precedenti.

Requisiti delle parti non produttive dell'insediamento.

- L'insediamento può essere adibito in tutto o in parte agli usi non residenziali ammessi nel settore urbano in cui si trova, con l'esclusione, all'esterno degli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato, del commercio al dettaglio di beni o opere intellettuali diversi da quelli prodotti o assemblati all'interno dell'insediamento stesso. All'esterno dell'ambito dei piccoli fronti commerciali e dei complessi commerciali di vicinato la superficie di vendita dei detti beni e servizi non potrà comunque superare l'estensione di 250 mq. E' altresì ammessa la vendita al dettaglio dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso. In tali casi l'insediamento assumerà i caratteri distributivi e le dotazioni di spazi di servizio propri della attività insediata.

Piazzale di Servizio scoperto.

- Tale piazzale, necessario a garantire spazio di manovra per automezzi all'interno del lotto, deve essere libero da strutture di qualsiasi tipo, accessibile dall'esterno attraverso un varco di almeno ml 5,00 di ampiezza, avere di norma forma convessa entro la quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore ai 2/3 della larghezza del fronte stradale del lotto e, comunque, a ml 10. Il requisito è assolto anche nel caso in cui sia possibile garantire in altro modo la manovra degli automezzi pesanti.

Parcheggi.

- Deve essere riservata a parcheggio di uso pubblico una fascia di ml 5,00 di profondità lungo tutto il fronte del lotto. Ove sia prevista una recinzione questa deve essere di norma arretrata dal filo stradale di tale misura. Negli insediamenti che mutano l'uso verso funzioni di tipo terziario - direzionale, ove ammesso dalle specifiche normative per settore urbano di cui ai successivi articoli, dovrà essere realizzato lo spazio necessario al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale individuato nell'allegato 3, usi del suolo e dotazioni pertinenti. Tale spazio potrà essere anche esterno al lotto di intervento.

17.1.5.2 Requisiti tipologici degli edifici ed organismi terziari “ter”.

Gli edifici ed organismi terziari “ter” presentano i medesimi requisiti tipologici dei “cap”, di cui al precedente articolo 17.1.5.1, da cui si distinguono in quanto non possono ospitare funzioni produttive.

17.1.5.3 Requisiti tipologici per gli insediamenti commerciali.

Si rimanda alle disposizioni sovraordinate vigenti.

17.1.6 REQUISITI TIPOLOGICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, DEGLI EDIFICI E DEGLI ORGANISMI EDILIZI PER FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO INTERNI AGLI ATE

Nei tessuti residenziali e produttivi le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile. Qualora le attività commerciali siano insediate in ATE prevalentemente residenziali, la SV è compresa all'interno della SCA assegnata al comparto attraverso il cartiglio, qualora invece queste siano insediate in ATE cap, la superficie di vendita SV fa parte del volume V assegnato al comparto attraverso il cartiglio.

1 In relazione al tipo di aggregazione vengono distinte:

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza di piccoli fronti commerciali o di complessi commerciali di vicinato.

2 In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq;
- medio-piccole superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 e 1.500 mq in relazione alla loro collocazione nel contesto urbano, come definito ai successivi paragrafi;
- medio - grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq;
- grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

3 Al fine dell'attuazione delle presenti norme sono considerate attività commerciali al dettaglio esistenti tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano dotate di regolare abilitazione edilizia o commerciale.

17.1.6.1 Individuazione cartografica.

Le medie e le grandi superfici commerciali isolate al dettaglio ammesse dal P.O.C. nei tessuti residenziali e produttivi sono individuate nella tavola 5.1 e nell'elaborato 6. Le medie superfici di vendita al dettaglio esistenti o realizzabili nell'ambito di complessi commerciali aggregati da consolidare o riqualificare sono normate ai successivi articoli 17.1.6.3, 17.1.6.4 e 17.1.6.5.

17.1.6.2 Attività commerciali al dettaglio isolate.

Si definiscono attività commerciali al dettaglio isolate tutte le attività commerciali al dettaglio qualora siano all'esterno degli ambiti di influenza dei piccoli fronti o dei complessi

commerciali di vicinato come specificato ai successivi articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4.

Le attività commerciali al dettaglio di vicinato isolate esistenti possono essere ampliate fino al raggiungimento di 250 mq di superficie di vendita (SV).

Le medie superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti possono essere ampliate nei limiti definiti all'articolo 5.3.7 delle Norme di P.S.C. e sono specificamente individuate nella tavola 5.1 del P.O.C. e nell'elaborato 6, tavole del R.U.E..

Le grandi superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti non possono essere ampliate come specificato al detto articolo 5.3.7 delle Norme di P.S.C..

Non possono essere aperte nuove attività commerciali al dettaglio all'esterno degli ambiti di influenza dei piccoli fronti o dei complessi commerciali di vicinato come specificato ai successivi articoli.

17.1.6.3 Attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza dei piccoli fronti commerciali.

Solo nell'ambito di ml 50 dai piccoli fronti commerciali individuati nella tavola del P.O.C. e nelle tavole del R.U.E. è sempre consentita l'apertura, la ristrutturazione e l'ampliamento degli esercizi commerciali al dettaglio di vicinato esistenti o di nuovo insediamento nei limiti della SURI indicata nel cartiglio dell'ATE in cui si interviene.

17.1.6.4 Attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza dei complessi commerciali di vicinato.

Solo nell'intorno di ml 200 dai complessi commerciali di vicinato individuati nella tavola del P.O.C. e nelle Tavole del R.U.E. è sempre consentita la ristrutturazione e l'ampliamento degli esercizi commerciali al dettaglio di vicinato e delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti nei limiti della SURI indicata nel cartiglio dell'ATE in cui si interviene.

All'interno dello stesso ambito è altresì consentito l'ampliamento delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti utilizzando come superficie di vendita l'intera SURI spettante all'edificio e rilocalizzando gli spazi di magazzino in immobili attestati su

viabilità adeguata alle operazioni di carico e scarico delle merci. Nei limiti della SURI attribuita agli edifici o agli organismi edilizi é altresì consentito l'insediamento di nuove superfici di vendita al dettaglio fino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita (SV). La norma si applica all'intero edificio investito dal raggio di 200 ml rilevati dalla tav. 5.1.

Negli edifici di tipologia "cap" nei tessuti residenziali e produttivi, facenti parte di complessi commerciali di vicinato, la somma delle superfici di vendita (SV) come sopra definite, non può superare mq 1.000.

17.1.6.5 Attività commerciali al dettaglio aggregate negli ambiti di riqualificazione infrastrutturale individuati dal P.O.C.

Nell'ambito individuato dal P.O.C. come area di riqualificazione infrastrutturale é consentita la ristrutturazione, la realizzazione e l'ampliamento delle medie superfici di vendita (SV) al dettaglio non alimentari fino al limite massimo di 600 mq di Superficie di vendita con l'obbligo di adibire a mostra delle merci, aperta al pubblico (SVP), almeno 250 mq della superficie di vendita realizzata. E' altresì consentito il mantenimento delle attività commerciali al dettaglio di vicinato non alimentari esistenti.

17.1.6BIS REQUISITI TIPOLOGICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, DEGLI EDIFICI E DEGLI ORGANISMI EDILIZI PER FUNZIONI MISTE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO INTERNI AGLI ATE

In caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio all'interno della stessa struttura di vendita occorre tenere distinte negli elaborati dei titoli edilizi le superfici di vendita al dettaglio. A tal fine si precisa che per le situazioni esistenti alla data del 2 Maggio 2013 la distinzione tra superficie per commercio all'ingrosso e per commercio al dettaglio è quella autorizzata dal titolo abilitativo rilasciato.

17.1.7 INTERVENTI AMMESSI NEI COMPARTI CONS, ADTI E SOST - DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

17.1.7.1 Mutamento delle Destinazioni d'uso.

In generale, il cambio di destinazione d'uso da

residenza verso le funzioni non residenziali (ufficio, studio professionale, attività commerciale etc.) è ammissibile se:

- l'uso è ammesso nel settore urbano in cui si interviene;
- è possibile reperire la differenza di standard pertinenziali relativi al nuovo uso;
- nel settore urbano in cui si interviene è possibile monetizzare la differenza di standard pubblici necessari al nuovo uso.

Il cambio di destinazione d'uso da funzioni non residenziali (ufficio, studio professionale, attività commerciale etc.) ad alloggio è ammissibile se:

- l'uso è ammesso nel settore urbano o nell'ATE in cui si interviene;
- è comunque assicurato un posto auto o garage per ogni alloggio risultante a seguito del cambio d'uso e dell'eventuale frazionamento.

Si precisa che ai sensi del comma 6, art. 26, L.R. 31/2002 non comporta cambio d'uso il diverso utilizzo del 30% dell'u.i. interessata con un massimo di 30 mq di S.U.

Sono definiti i seguenti casi.

17.1.7.1.1 Comparti ADTI: casa singola "s", villette "v" - edifici non schedati.

La destinazione delle unità immobiliari è generalmente residenziale.

Dopo l'intervento, il numero degli alloggi non deve superare la quantità di alloggi di riferimento (QUAR) come definita all'articolo 17.1.3.1.

Quando si ricostruisca un solo edificio al posto di due il numero degli alloggi non deve superare la sommatoria delle QUAR calcolate separatamente per i due edifici che si demoliscono.

Il mutamento d'uso del piano terreno da abitativo a commerciale è ammesso nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui al precedente articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.1.2 Comparti CONS e ADTI: villette "v" - edifici schedati.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quelli ammessi nel settore urbano in cui é localizzato l'immobile è ammesso solo

contestualmente all'intervento di conservazione esteso all'intero edificio ove vengano realizzati parcheggi privati di uso pubblico nella misura definita all'articolo 7.6 delle presenti Norme.

Il mutamento d'uso del piano terreno da abitativo a commerciale è ammesso nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui al precedente articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

Nei comparti CONS la Giunta municipale, sentita la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, deciderà, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'edificio schedato, in quali situazioni gli interventi di conservazione dell'immobile possono derogare dall'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

17.1.7.1.3 Comparti ADTI: palazzine "p" - edifici non schedati.

Il mutamento d'uso da abitazione verso le funzioni ammesse nel settore urbano in cui è localizzato l'immobile è consentito ove vengano realizzati parcheggi privati di uso pubblico nella misura definita all'articolo 17.1.6 delle presenti Norme.

Il mutamento d'uso del piano terreno da abitativo a commerciale è ammesso nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui al precedente articolo 17.1.6.

In ogni caso, dopo l'intervento, il numero degli alloggi non deve superare la quantità alloggi di riferimento (QUAR) come definita all'articolo 17.1.3.1.

Quando si ricostruisca un solo edificio al posto di due il numero degli alloggi non deve superare la sommatoria delle QUAR calcolate separatamente per i due edifici che si demoliscono.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento

del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.1.4 Comparti CONS e ADTI: palazzine "p" - edifici schedati.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale verso le funzioni ammesse nel settore urbano in cui è localizzato l'immobile è ammesso solo contestualmente all'intervento di conservazione esteso all'intero edificio ed ove vengano realizzati parcheggi privati di uso pubblico nella misura definita all'articolo 17.1.4 delle presenti Norme.

Il mutamento d'uso del piano terreno da abitativo a commerciale è ammesso nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui al precedente articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

Nei comparti CONS la Giunta municipale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio deciderà, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'organismo speciale, in quali situazioni gli interventi di conservazione dell'immobile possono derogare dall'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

17.1.7.1.5 Comparti ADTI: grandi condomini "a".

Il mutamento d'uso da abitazione o servizi verso le funzioni ammesse nel settore urbano in cui è localizzato l'immobile è consentito a condizione che siano soddisfatti i requisiti tipologici in termini di garage e che vengano realizzati parcheggi privati di uso pubblico nella misura definita all'articolo 17.1.4 delle presenti Norme.

In ogni caso, dopo l'intervento, il numero degli alloggi non deve superare la quantità di alloggi di riferimento (QUAR) come definita all'articolo 17.1.3.1.

Il mutamento d'uso del piano terreno da

abitativo a commerciale è ammesso nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui al precedente articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.1.6 Comparti ADTI: "cap".

Le destinazioni d'uso dopo l'intervento sono quelle proprie della tipologia produttiva o commerciale al coperto, ove ammessa. E' altresì ammesso il cambio di destinazione verso le funzioni non residenziali ammesse nel settore urbano in cui é localizzato l'immobile.

Il mutamento d'uso da produttivo a commerciale è ammesso solo nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato o nell'ambito di riqualificazione infrastrutturale di cui al precedente articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sugli standard urbanistici del precedente capitolo 5.

Nei comparti di cui al presente capitolo, oltre alle destinazioni d'uso sopra precisate, sono ammesse trasformazioni volte alla realizzazione, in rispetto delle vigenti norme di sicurezza e prevenzione incendi, di autorimesse private ferma restando la QTT.

17.1.7.1.7 Comparti SOST.

Nei comparti SOST palazzina, "p", il nuovo edificio costruito dopo la demolizione dell'organismo edilizio esistente non potrà superare la quantità di alloggi di riferimento QUAR come definita all'articolo 17.1.3.1.

Nei comparti SOST palazzina direzionale, "pd", il nuovo edificio costruito dopo la demolizione dell'organismo edilizio esistente, non potrà superare come numero di alloggi quello preesistente. La restante parte dell'edificio è destinata a uffici o studi professionali.

In caso di interventi di ristrutturazione interna, RINT, e ristrutturazione esterna, RIE, gli edifici esistenti potranno essere destinati alle funzioni ammesse nel settore urbano in cui si interviene con esclusione di qualsiasi attività

incompatibile col carattere residenziale dell'area.

Il mutamento d'uso del piano terreno da abitativo a commerciale è ammesso solo nell'ambito dei piccoli fronti commerciali o dei complessi commerciali di vicinato di cui all'articolo 17.1.6.

Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.1.8 Comparti CONS Organismi speciali "os" - edifici schedati.

Il cambio di destinazione dall'uso esistente legittimato verso le funzioni ammesse nel settore urbano in cui é localizzato l'immobile è ammesso solo contestualmente all'intervento di conservazione esteso all'intero edificio.

17.1.7.2 Restauro e Risanamento Conservativo.

17.1.7.2.1 Prescrizioni generali.

Le caratteristiche dell'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo sono quelle definite dalla normativa nazionale e specificate dalle presenti Norme.

Tale intervento è sempre ammissibile, salvo nei casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

Esso è invece obbligatorio per gli edifici schedati contraddistinti, nelle tavole 6, dalle sigle REA o REB.

17.1.7.2.2 Restauro e risanamento conservativo di tipo A degli edifici urbani (REA).

Il REA rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

17.1.7.2.3 Restauro e risanamento conservativo di tipo B degli edifici urbani (REB).

Il REB rientra negli Interventi Sempre Ammessi (I.S.A.) salvo nei casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

17.1.7.3 Ristrutturazione Interna (RINT).

Gli interventi di Ristrutturazione interna sono sempre ammissibili salvo nei seguenti casi:

- edifici schedati dei quali il R.U.E. preveda REA o REB;

- edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST.

Risultano invece obbligatori per gli edifici schedati contraddistinti nell'elaborato 6.1 dalla sigla RINT.

17.1.7.4 Ristrutturazione Esterna (RIE).

Gli interventi di ristrutturazione esterna, relativi a modifiche alla forma e disposizione delle aperture, chiusura di portici, tettoie, logge e balconi, sostituzione di coperture a terrazzo con coperture a tetto, demolizione di balconi ed altre strutture aggettanti, sono sempre ammissibili salvo nei seguenti casi:

- edifici schedati dei quali l'elaborato 6 preveda REA, REB o RINT;
- edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti SOST individuati nell'elaborato 6.

Gli interventi di demolizione di strutture tecnologiche e costruzione di nuove strutture tecnologiche di SC non superiore a quella delle parti demolite, disposte in modo da non peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti dei Tipi di insediamento manifatturiero e commerciale al coperto, sono ammissibili solo nei comparti ADTI, "cap".

17.1.7.5 Corpi aggiunti per ascensori.

Qualora non risulti possibile installare l'ascensore all'interno del vano scala i corpi aggiunti per ascensori sono interventi sempre ammessi nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE.

17.1.7.6 Soprelevazione di un intero piano (SEL).

Qualora l'intervento di sopraelevazione (SEL) comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.6.1 Comparti ADTI: "s", "p", "v".

Nei casi di palazzine, villette o di case singole la SEL è ammissibile quando ricorrano le condizioni illustrate dal diagramma ad albero fig. 5, nell'allegato 2 alle presenti norme ovvero quando sia stata espressamente prevista nell'elaborato 6.

17.1.7.6.2 Comparti ADTI: "cap".

Nei casi di comparti ADTI, "cap" la SEL è ammissibile nei limiti della QTT di pertinenza

dell'unità edilizia e nel rispetto degli altri requisiti tipologici.

17.1.7.6.3 Esclusioni.

La SEL non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti ADTI, edifici "a";
- comparti CONS e ADTI, edifici schedati.

17.1.7.7 Soprelevazione parziale (SELP)

Il corpo aggiunto tramite SELP potrà essere indifferentemente:

- arretrato rispetto alla linea di gronda in modo che i nuovi manufatti restino al di sotto dell'ideale piano inclinato a 60° che origina dalla linea di gronda esistente;
- del tipo "a torretta" previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.7.1 Esclusioni.

La SELP non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati.

17.1.7.7.2 Comparti CONS e ADTI: "s", "p" o "v".

Nei casi di casa singola, palazzina o villetta la sopraelevazione parziale di un piano dell'edificio o di uno dei corpi di fabbrica che lo compongono è ammissibile quando ricorrano le condizioni illustrate dal diagramma ad albero fig. 5 nell'allegato 2 alle presenti Norme, ovvero quando sia stata espressamente prevista nello elaborato 6.

La costruzione di SELP non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS e ADTI, edifici "v" schedati;
- comparti CONS, edifici "p" schedati;
- comparti ADTI, edifici "p" schedati, REA o REB.

17.1.7.8 Soprelevazione con mansarda (MANS).

Le falde del tetto saranno spezzate in modo che la parte inferiore abbia pendenza del 100% e quella superiore del 35% con intradosso della linea d'imposta di quest'ultima situato a quota non superiore a ml 2,40 rispetto al suddetto orizzontamento. Può essere munita di abbaini posti al filo della facciata, in asse con le sottostanti finestre e di luce non superiore a quella di queste ultime.

Qualora l'intervento comporti un aumento del

carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.8.1 Esclusioni.

La MANS non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati.

17.1.7.8.2 Comparti ADTI: "s", "p" o "v".

Nei casi di comparti ADTI casa singola, palazzina o villetta, la sopraelevazione mediante mansarda dell'edificio o di uno dei corpi di fabbrica che lo compongono è ammissibile quando ricorrano le condizioni illustrate dal diagramma ad albero fig. 5 dell'allegato 2 alle presenti Norme, ovvero quando sia stata espressamente prevista nell'elaborato 6.

17.1.7.9 Adeguamento dei lastrici solari (ALS).

Nelle tipologie casa singola "s", villetta "v", palazzina "p" e grande condominio "a" al fine di migliorare le caratteristiche estetiche degli edifici è consentita, nei limiti della SURI, la costruzione sui lastrici solari:

- di corpi di fabbrica arretrati rispetto al piano delle facciate subordinatamente alla posa di vasi con piante e arbusti lungo il parapetto del lastrico solare;
- in alternativa di un tetto a falde.

Nel primo caso i corpi di fabbrica aggiunti dovranno risultare arretrati di almeno 2 ml dalla linea di gronda dell'edificio, avere altezza interna non superiore a ml 2,70 e in ogni caso non dovranno dare luogo ad unità immobiliari autonome. Entro il limite dell'ampliamento di 25 mq di SCA per ogni unità immobiliare, l'intervento ALS è sempre ammesso sui lastrici solari esistenti al 15.04.1999 (data di adozione di VAG'99).

L'arretramento non è obbligatorio per lo spazio necessario alla copertura di collegamenti verticali esistenti.

L'intervento è in ogni caso subordinato alla approvazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di un progetto unitario relativo all'intero lastrico solare in cui si interviene.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.9.1 Esclusioni.

L'ALS non è consentito negli edifici schedati e in tutti i comparti CONS.

17.1.7.10 Adeguamento dei sottotetti (ASO).

L'adeguamento dei sottotetti è effettuato mediante abbassamento dell'ultimo solaio orizzontale. Tale intervento comporta l'apertura di lucernai o abbaini sulle falde del tetto nelle misure previste dai regolamenti igienico sanitari vigenti.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sugli standard urbanistici del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.11 Recupero abitativo dei sottotetti (RAS).

Il recupero abitativo dei sottotetti non deve comportare alcuna modificazione delle altezze, delle linee di gronda e di colmo, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

Il RAS è intervento sempre ammesso purché rispetti i parametri igienico-sanitari del R.U.E.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

Nei comparti CONS la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio deciderà, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'organismo speciale, in quali situazioni gli interventi di conservazione dell'immobile possono derogare dall'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali. In tali casi si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

17.1.7.12 Aggiunta laterale abitabile (ALA).

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.12.1 Esclusioni.

La ALA non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati.

17.1.7.12.2 Comparti ADTI: "s", "p" o "v".

Nei casi di comparti ADTI casa singola, palazzina o villetta, la costruzione di ALA è ammissibile quando ricorrano le condizioni illustrate dal diagramma ad albero fig. 5 dell'allegato 2 alle presenti Norme, ovvero quando sia stata espressamente prevista nell'elaborato 6.

17.1.7.12.3 Comparti ADTI: "cap".

Nei casi di comparti ADTI, "cap", la costruzione di ALA è ammissibile nei limiti della QTT di pertinenza dell'unità edilizia e nel rispetto degli altri requisiti tipologici.

17.1.7.13 Adeguamento balconi (ABA).

E' sempre ammessa negli edifici o negli organismi edilizi esistenti alla data di adozione delle presenti Norme la dotazione di balconi nella misura massima di 12 mq di superficie di calpestio per alloggio, subordinatamente alla approvazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di un Progetto Unitario, sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile, relativo all'intero prospetto in cui si interviene, e nel rispetto delle norme sulle distanze definite dal R.U.E.. Tale progetto dovrà inoltre contenere l'impegno di tutti i richiedenti all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la realizzazione dei balconi in tempi distaccati non comprometta l'estetica del prospetto. Tale intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

In alternativa, con le medesime modalità è consentita la chiusura di logge e balconi realizzati anteriormente al 15.04.1999. (data di adozione di VAG'99).

17.1.7.13.1 Esclusioni.

La ABA non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati.

17.1.7.14 Nuovo edificio.

Edificio indipendente costruito su area libera o da liberare demolendo le costruzioni esistenti.

L'intervento è soggetto alle disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.14.1 Esclusioni.

La costruzione di un nuovo edificio in sostituzione di quello esistente non è ammessa nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati fatti salvi i casi di demolizione e fedele ricostruzione per motivi statici.

17.1.7.14.2 Aree libere.

Le aree libere sono graficamente individuate nell'elaborato 6.

Le tavole distinguono i casi:

- a) in cui l'area libera è legata catastalmente e funzionalmente ad edifici esistenti;
- b) in cui essa non ha rapporti funzionali con lotti attigui.

Interventi ammissibili nel caso a):

- Sull'area libera, previo Progetto di massima che deve ottenere parere preventivo favorevole dell'Amministrazione comunale, può essere realizzato un nuovo edificio della stessa tipologia di quello esistente, la cui SCA non superi la differenza tra il doppio della SURI caratteristica del comparto e la SCA complessiva che potrebbe raggiungere l'edificio esistente, sul suo lotto come graficamente indicato, attraverso gli ampliamenti consentiti dalla presente normativa.
- Ove la SCA così determinata non raggiunga 185 mq, la nuova costruzione si configurerà come appendice del fabbricato esistente a questo architettonicamente collegata.

Interventi ammissibili nel caso b):

- Sull'area libera può essere realizzato un nuovo edificio, di SCA pari alla SURI, della tipologia caratteristica del comparto. Nel caso di aree libere, individuate graficamente nelle tavole, è ammessa:
- nei comparti "p" la costruzione di un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche della palazzina; SCA uguale alla SURI del cartiglio assegnato all'ATE;
- nei comparti "s" e "v" la costruzione di un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche della casa singola e della villetta; SCA uguale alla SURI del cartiglio assegnato all'ATE e NP fuori terra non superiore a 3.

17.1.7.14.3 Comparti ADTI: "p" o "v", una al posto di una.

Previo demolizione dell'edificio esistente è ammessa:

- nei comparti "p" la costruzione di un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche della palazzina, SCA uguale alla SURI caratteristica del comparto stesso e NP fuori terra non superiore a 4;
- nei comparti "v" la costruzione di un nuovo edificio con le caratteristiche tipologiche della villetta, SCA non superiore a 370 mq e NP fuori terra non superiore a 3.

17.1.7.14.4 Comparti ADTI: "p", una al posto di due.

Nei comparti "p" provenienti da ATE a maglia regolare p1 e p3, qualora l'intervento di demolizione interessi contestualmente due lotti contigui per dare luogo ad un edificio unico, la SCA della nuova costruzione può raggiungere il valore di 1.275 mq, indipendentemente dal valore SURI caratteristico del comparto, mentre NP fuori terra non può essere superiore a 4.

17.1.7.14.5 Comparti ADTI: "cap".

La costruzione di nuovi edifici di tipologia manifatturiera o commerciale al coperto, ove ammesso, è sempre consentita, nei limiti della QTT, previa demolizione degli organismi edilizi esistenti. E' ammessa la fusione di due unità edilizie contigue.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.14.6 Comparti SOST.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa previa demolizione degli organismi edilizi esistenti, come unico intervento alternativo a RINT e RIE.

Il nuovo edificio ha le caratteristiche tipologiche e volumetriche indicate nel cartiglio di comparto.

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali minime del precedente articolo 5.1.2.

17.1.7.15 Demolizione di un edificio.

La demolizione di un edificio è ammessa in funzione della costruzione di un nuovo edificio.

Non è ammessa nei seguenti casi:

- comparti CONS e ADTI edifici schedati;
- comparti ADTI, "a".

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie.

17.1.7.16 Costruzioni accessorie

Nei casi di tipologie residenziali, sono costruzioni aggiunte all'edificio esistente e

asservite come garage, parcheggi coperti e cantine alle unità immobiliari in cui esso si articola.

Nei casi di tipologie manifatturiere, sono costruzioni per usi vari, aggiunte all'edificio principale.

17.1.7.16.1 Comparti ADTI: "s", "p" o "v".

Quando la dotazione di garage e cantine individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia insufficiente rispetto ai requisiti tipologici, è sempre ammessa, al fine di soddisfare detti requisiti, la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, sia in corpi fuori terra alti un piano che in costruzioni interrato, nella misura di mq 6 di SCA per ogni cantina e di mq 18 di SCA per ogni garage mancanti, oltre alla SCA strettamente necessaria per i corselli e corridoi di accesso.

L'incremento di costruzioni accessorie oltre la misura suddetta sono ammesse quando ricorrano le condizioni illustrate dal diagramma ad albero fig. 5 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme e quando, nell'elaborato 6, siano individuate aree specificatamente destinate alla realizzazione di garage.

17.1.7.16.2 Comparti ADTI: "a", grandi condomini.

- Quando la dotazione di garage individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia insufficiente rispetto ai requisiti tipologici, è sempre ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie interrate, nella misura di mq 6 di SCA per ogni cantina e di mq 18 di SCA per ogni garage mancante;
- quando negli organismi edilizi prospicienti assi commerciali, parte dei garage esistenti al piano terreno venga eliminata per ricavare spazi commerciali e porticati di uso pubblico, ovvero parte degli alloggi vengano destinati ad uffici, è ammessa la costruzione di garage sotterranei in sostituzione di quelli come sopra eliminati e di parcheggi sotterranei necessari in funzione delle nuove destinazioni;
- quando esistano garage e cantine posti a quota inferiore o uguale a quella stradale, disimpegnati da corselli e altri spazi di manovra scoperti è consentito coprire detti corselli e spazi, in modo da creare un'area pedonale arredata alla quota della copertura;
- costruzioni interrate in misura superiore a quella sopra indicata sono ammesse nell'ambito delle aree private e pubbliche a condizione che siano destinate a parcheggio di uso pubblico.

17.1.7.16.3 Comparti ADTI: "cap".

Nuove costruzioni accessorie, che non rientrino tra le strutture tecnologiche, sono considerate a tutti gli effetti come ampliamenti dell'edificio e sono pertanto ammesse nei limiti della QTT di pertinenza dell'unità edilizia e nel rispetto degli altri requisiti tipologici.

E' sempre ammessa la sostituzione di manufatti accessori di un solo piano aventi HF inferiore a ml 4,00 con nuovi manufatti architettonicamente coordinati con l'edificio principale e disposti in modo da non peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti tipologici, aventi le seguenti dimensioni:

- NP= 1 fuori terra;
- HF= ml 4,00;
- SC pari a quella delle parti demolite.

17.1.7.17 Avancorpi commerciali

Gli avancorpi commerciali sono porticati e adibiti al pubblico passaggio per una profondità minima di ml 3,00. Il portico può, dove l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, coprire il pubblico marciapiede. La costruzione e manutenzione del portico restano a carico dei privati frontisti e sono regolati da apposita convenzione.

La copertura degli avancorpi è di tipo atto ad assicurare illuminazione agli spazi commerciali sottostanti e non può essere utilizzata come terrazza praticabile.

17.1.7.17.1 Comparti ADTI.

La costruzione degli avancorpi è ammessa negli edifici prospicienti gli assi commerciali.

La realizzazione di detti avancorpi è subordinata all'approvazione di un progetto di coordinamento che interessi un'estensione pari almeno al fronte di un intero isolato.

17.1.7.17.2 Esclusioni.

Gli avancorpi commerciali non sono ammessi nei casi seguenti:

- comparti CONS edifici schedati.

17.1.7.18 Innalzamento del colmo del tetto (ICO)

Nelle tipologie casa singola "s", villetta "v", palazzina "p" e grande condominio "a" al fine di migliorare le caratteristiche di pendenza

delle falde dei tetti è sempre consentito l'innalzamento del colmo del tetto per un massimo di cm 30 rispetto all'estradosso della quota di colmo esistente, purché tale intervento non comporti il contemporaneo innalzamento delle linee di gronda e la creazione di nuove unità immobiliari o l'ampliamento di unità immobiliari esistenti.

17.1.7.18.1 Esclusioni.

L'ICO non è consentito nel seguente caso:

- comparti CONS edifici schedati

17.1.8 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI COMPARTI DI CONSERVAZIONE (CONS)

I comparti CONS corrispondono alle porzioni del tessuto urbano (ATE) dotate di caratteristiche tipologiche e volumetriche sostanzialmente omogenee.

Il criterio della Conservazione consiste nella combinazione di interventi di restauro, di ristrutturazione, di parziale sostituzione all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente volti ad adeguare gli insediamenti ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia cui appartengono.

Il cartiglio indica:

- numero dell'ATE;
- criterio di intervento;
- tipo edilizio;
- PRI, numero piani fuoriterza di riferimento (solo per i comparti "s", "v", "p", "os");
- SURI, superficie Sca di riferimento (solo per i comparti "s", "v" e "p", "os").

All'interno dei comparti, gli edifici schedati definiti dal R.U.E. sono individuati da apposita grafia e dall'indicazione specifica del tipo di intervento previsto.

17.1.8.1 Comparti CONS: "p", "os" e "v".

17.1.8.1.1 Edifici schedati.

Valutazione delle opportunità d'intervento.

Per valutazione delle opportunità d'intervento sugli edifici schedati si deve fare riferimento al volume esistente entro e fuori terra e alla posizione delle bucatore originarie. All'interno della sagoma esistente sono consentiti interventi di trasformazione degli orizzontamenti e dei solai. Devono essere mantenute le aperture originarie con possibilità di inserimento di nuove bucatore attraverso un

progetto di massima approvato con le modalità sotto esposte.

Progetto di massima.

Negli edifici schedati contraddistinti nell'elaborato 6 dalla sigla RINT, REA e REB, previo Progetto di massima redatto sulla base dell'analisi storico-tipologica dell'edificio, che deve ottenere parere preventivo favorevole della Giunta comunale, sentita la Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, sono ammessi:

- la costruzione di abbaini;
- lo spostamento di orizzontamenti e solai;
- il riordino dei prospetti conservando le bucature originarie eventualmente derivate da documenti storici.

In tali casi la SCA disponibile (SCAD) deriva dalla volumetria esistente divisa per gli orizzontamenti di progetto, tenuto conto della necessità di conservare le bucature preesistenti.

La demolizione è ammessa solo previa perizia giurata sulla instabilità dell'edificio e comporta l'obbligo della fedele ricostruzione.

17.1.9 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI COMPARTI DI ADEGUAMENTO TIPOLOGICO (ADTI)

Nell'elaborato 6.1 il cartiglio associato ad ogni comparto ADTI indica:

- numero dell'ATE;
- criterio di intervento;
- tipo edilizio;
- PRI, numero piani di riferimento (solo per i comparti "s", "v", "p", "a");
- SURI, superficie catastale SCA di riferimento (solo per i comparti "s", "v" e "p").

All'interno dei comparti ADTI, gli edifici schedati definiti dal R.U.E. sono individuati da apposita grafia e dall'indicazione specifica del tipo di intervento previsto.

17.1.9.1 Comparti ADTI: “p” e “v”.

17.1.9.1.1 Edifici schedati.

Valutazione delle opportunità d'intervento.

Per valutazione delle opportunità d'intervento sugli edifici schedati si utilizzano diagrammi ad albero, figg. 1 e 2 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.

Progetto di massima.

Negli edifici schedati contraddistinti nell'elaborato 6 dalla sigla RINT, REA e REB, previo Progetto di massima redatto sulla base

dell'analisi storico-tipologica dell'edificio, che deve ottenere parere preventivo favorevole dell'Amministrazione comunale, sono ammessi:

- nelle palazzine, la costruzione di sopraelevazioni con mansarda o aggiunte laterali;
- nelle villette, la costruzione di aggiunte laterali.

Si deve tuttavia in tali casi procedere preventivamente alla verifica della SCA disponibile per tali ampliamenti (SCAD) seguendo la procedura illustrata dal diagramma ad albero della fig. 3 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.

Interventi diversi e che prevedono una SCA superiore alla SCAD come sopra computata possono essere assentiti solo previo Piano di Recupero.

17.1.9.1.2 Edifici non schedati.

Gli edifici non schedati possono essere contestualmente assoggettati ad interventi appartenenti ad una o più delle seguenti classi:

- Interventi sempre ammissibili.
- Le diverse opportunità ed alternative di intervento risultano dal diagramma ad albero della fig. 4 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.
- Interventi ammissibili quando la SCA esistente è inferiore alla SURI.
- Le diverse opportunità ed alternative di intervento risultano dal diagramma ad albero della fig. 5 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.

Si deve tuttavia in tali casi procedere preventivamente alla verifica della SCA disponibile per tali interventi (SCAD) seguendo la procedura illustrata dal diagramma ad albero, figg. 6 e 7 di cui all'allegato 2 alle presenti Norme.

- Interventi ammissibili in casi specificamente individuati:
- costruzione di avancorpi commerciali porticati alle condizioni di cui all'articolo 181.7.17, nei casi di lotti interessati dai fronti commerciali.
- Costruzione di garage nei casi specificatamente individuati nelle tavole 6 con apposita simbologia su porzioni di lotti della tipologia palazzina.

17.1.9.2 Comparti ADTI: “v” e “s”.

Nel caso di intervento su Unità Edilizie appartenenti ai comparti di tipologia "v" ed "s" e dotate di area scoperta, è possibile un aumento di SCA applicando un UFL di 0,15 mq/mq alla superficie scoperta della Unità Edilizia, misurata all'esterno della spezzata tracciata attorno al perimetro degli edifici esistenti, ad una distanza pari a 5 ml.

17.1.9.3 Grandi condomini: "a".

I grandi condomini possono essere contestualmente assoggettati ad interventi appartenenti ad una o più delle seguenti classi:

Interventi generalmente ammissibili:

- mutamento di destinazione d'uso;
- ristrutturazione interna;
- ristrutturazione esterna, senza incremento di SCA;
- costruzioni accessorie;
- adeguamento balconi ABA;
- adeguamento lastrici solari ALS;
- adeguamento sottotetti ASO.

Non sono pertanto ammissibili altri tipi di intervento che comunque comportino aumento della SCA e/o del numero degli alloggi rispetto la QUAR di cui all'articolo 17.1.3.1.

Interventi ammissibili situazioni specifiche:

- mutamento di destinazione del piano terreno da servizi o residenza a commercio negli edifici prospicienti gli assi commerciali;
- mutamento di destinazione da residenza a uffici;
- costruzione di parcheggi sotterranei di uso pubblico in misura eccedente quelle minime.

17.1.9.4 Tipi produttivo commerciali: "cap".

Interventi ammissibili per permesso di costruire.

Gli edifici possono essere contestualmente assoggettati, per concessione diretta, ad interventi appartenenti ad una o più delle seguenti classi:

Sono sempre ammissibili i seguenti interventi:

- ristrutturazione interna;
- ristrutturazione esterna;
- raggiungimento delle volumetrie con $Q_{max} = 70\%$ e $HF_{max} = 13,50$ ml.

Quando i servizi socio sanitari dello stabilimento quali mensa, spogliatoi e servizi igienici debbano essere adeguati alle misure prescritte da apposite ordinanze della ASL, le possibilità edificatorie esistenti sono prioritariamente utilizzate per tali scopi.

Ove esse si rivelino insufficienti il volume max può essere superato della misura strettamente necessaria. A tal fine il permesso di costruire è condizionato ad apposito atto unilaterale d'obbligo con vincolo di destinazione.

Interventi ammissibili previo P.U.A..

Nei comparti "cap", al fine della ricomposizione particellare e della

realizzazione di un nuovo assetto degli spazi pubblici e di uso pubblico, possono essere formati piani attuativi o di recupero di iniziativa privata.

Tali piani, nei limiti della QTT e nel rispetto delle eventuali indicazioni contenute nell'elaborato 6, dovranno garantire la dotazione minima di spazi pubblici fissata dalle leggi vigenti.

Determinazione della SF.

Nel solo caso di interventi edilizi diretti che interessino contestualmente più unità edilizie (UE) ovvero di interventi urbanistici preventivi, la superficie delle parti comuni a più UE fa parte della superficie fondiaria (SF) che è posta a base del computo della QTT.

Con l'assenso di tutti i proprietari interessati, la QTT di pertinenza delle parti comuni è ripartita tra le diverse UE ovvero assegnata solo ad alcune di esse.

Quantità edilizia totale (QTT).

La quantità edilizia totale (QTT) è definita all'articolo 17.1.5.1 con le seguenti caratteristiche planimetriche massime:

- rapporto di copertura $Q_{max} = 0,7$;
- altezza del fronte $HF_{max} = 13,50$ ml.

Inoltre, fino a $Q_{max} = 0,80$, i proprietari che cedano gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili e degli spazi di sosta per autoveicoli specificamente indicati nell'elaborato 6, possono utilizzare una SC aggiuntiva corrispondente a mq 0,4 per mq di area ceduta.

17.1.10 PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEI COMPARTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOST) E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)

Corrispondono a singoli organismi edilizi, di tipo non classificabile e non coerente col tessuto circostante, da sostituire con le modalità indicate dal R.U.E..

A tal fine il cartiglio indica per ogni edificio da sostituire:

- tipologia edilizia dei nuovi edifici;
- numero dell'ATE;
- criterio di intervento;
- numero piani fuori terra dei nuovi edifici;
- superficie catastale SCA massima dei nuovi edifici.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RIUR sono assimilati agli interventi SOST.

17.1.10.1 La tipologia edilizia.

Le seguenti sigle indicano la tipologia edilizia che caratterizza i nuovi edifici:

p Palazzina;

pd Palazzina per uffici;

cap Insediamento manifatturiero commerciale al coperto.

L'assenza di sigla indica che il nuovo edificio può avere qualsiasi tipologia non residenziale, con esclusione di quelle produttive o, dove ammesso, commerciali.

17.2 USI AMMESSI PER I TESSUTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI NEI SETTORI URBANI

Ai sensi della LR. 46/88, articolo 2, gli usi ammissibili, a seconda della tipologia degli edifici, sono definiti ai successivi comma per settore urbano.

I Settori Urbani sono individuati alla tavola 5.2 del P.O.C.

Al fine della verifica del mutamento di destinazione d'uso si assumono i raggruppamenti di categorie d'uso definiti dalla LR. 46/88 e sviluppati nell'allegato 3 alle presenti Norme.

Negli edifici di tipologia "cap" nei tessuti moderni residenziali e produttivi, facenti parte di complessi commerciali di vicinato, la somma delle superfici di vendita (SV) non può superare mq 1.000.

Settore Urbano 1- Croce - Chiusa:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- nuove attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio alla persona e sportivo - ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro:

- funzioni residenziali esistenti;
- funzioni commerciali di vicinato esistenti;
- funzioni commerciali al dettaglio non alimentari di nuova realizzazione con superficie di vendita SV fino a 20 mq cui sarà possibile applicare i coefficienti previsti dalla vigente disciplina per la vendita al dettaglio di beni ingombranti;
- funzioni commerciali al dettaglio solo se subordinate alla rilocalizzazione di attività commerciali site in altre parti del territorio allo scopo di adeguarle alla dotazione

degli standard pubblici e pertinenziali di legge secondo gli obiettivi strategici definiti al Titolo 2 delle Norme di P.S.C.;

- ampliamento, realizzazione e ristrutturazione degli esercizi commerciali non alimentari all'interno dell'ambito di riqualificazione infrastrutturale individuato nelle tavole 4, 5.1 e 6 fino a raggiungere una superficie di vendita (SV) massima di 600 mq per ciascuna attività e con l'obbligo di adibire a sala mostra aperta al pubblico (SVP) almeno 250 mq di tale superficie;
- medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 1.000 mq;
- funzioni commerciali all'ingrosso;
- pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- funzioni terziarie e direzionali;
- funzioni produttive non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio alle imprese, della persona e funzioni sportivo – ricreative;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 3 - Centro - Lido:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui al successivo articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo-ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 4 - Garibaldi - Stadio:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- nuove attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti

agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;

- medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 1.000 mq;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo-ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 5 - Industriale nord:

- funzioni residenziali esistenti;
- funzioni commerciali di vicinato esistenti;
- grandi superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita;
- funzioni commerciali all'ingrosso;
- pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- funzioni terziarie e direzionali;
- funzioni produttive non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo – ricreative;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 6 - Marullina - Dante:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo-ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 7 - Belvedere:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori.
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'articolo 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo - ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 8 - Faianello - S.Biagio:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive non nocive alla salute pubblica;
- funzioni commerciali all'ingrosso;
- funzioni al servizio della persona e sportivo – ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 9 - Ceretolo:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori.
- attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto

urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;

- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo–ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 10 - Riale:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo - ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

Settore Urbano 11 – Galvano

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori;
- piccole, medie e grandi strutture di vendita nell'area commerciale integrata di livello superiore esistente quali risultano dai PUA di trasformazione attuativi del PTCP;
- funzioni terziarie e direzionali;
- funzioni al servizio della persona e sportivo-ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- Strutture polifunzionali per pubbliche manifestazioni, spettacoli, sport, convegni

Settore Urbano 12 - Meridiana:

- funzioni residenziali, commerciali di vicinato esistenti, pubblici esercizi, artigianato di servizio, uffici, studi professionali, ambulatori.
- nuove attività commerciali al dettaglio esclusivamente negli ambiti dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;

- ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli 17.1.6.3 e 17.1.6.4;
- medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 1.000 mq;
- piccole, medie e grandi superfici di vendita nel centro commerciale di attrazione di livello inferiore esistente come previsto dal P.U.A. di iniziativa pubblica approvato e dai suoi Programmi Funzionali di Attuazione (PFA);
- funzioni terziarie e direzionali di moderato impatto urbanistico di cui all'articolo 11.3.6;
- funzioni produttive esistenti non nocive alla salute pubblica;
- funzioni al servizio della persona e sportivo-ricreative;
- in diretto affaccio sui fronti commerciali individuati in tav. 5.1 non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale;
- commercio all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.

18 DISCIPLINA PER IL TERRITORIO RURALE

18.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutti gli interventi diversi dalla manutenzione degli edifici sono differenziati in ragione del tipo di qualifica del soggetto attuatore. A tal fine le presenti Norme distinguono:

18.1.1.1 Operatori agricoli qualificati

Sono prerogativa degli Operatori Agricoli Qualificati, da esercitare nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli del presente capitolo, gli interventi urbanistico edilizi volti al potenziamento di centri aziendali esistenti ed alla formazione di nuovi centri aziendali attraverso il recupero urbanistico edilizio di Corti Rurali esistenti.

18.1.1.2 Operatori non qualificati e loro prerogative

Sono prerogativa degli Operatori non Qualificati, da esercitare nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli del presente capitolo, il recupero di corti rurali per usi diversi da quelli agricoli ovvero la loro trasformazione in Corti Rurali Civili.

18.1.2 DIVIETO DI FORMAZIONE DI NUOVE CORTI RURALI

In applicazione della direttiva strategica di salvaguardia della collina é fatto assoluto divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale.

Pertanto ogni intervento di trasformazione urbanistica del territorio agricolo deve necessariamente avvenire all'interno del perimetro delle corti rurali esistenti.

18.1.2.1 Definizione del perimetro delle Corti Rurali Esistenti.

La delimitazione di una Corte Rurale Esistente può avvenire in uno dei tre modi seguenti:

- come mappale o insieme di mappali desunti dal NCT ed ivi censiti come fabbricati rurali o porzioni di essi, corti, pozzi, aie e simili;
- come superficie di fatto consumata e sottratta alla coltivazione agraria, quale risulta dalla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:5000, integrata se necessario, da rilievi topografici di dettaglio.

18.2 SPECIFICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NEL TERRITORIO RURALE

18.2.1 PROGETTO UNITARIO

Il “Progetto Unitario” deve definire:

- il perimetro della “corte”;
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire e la disposizione, in posizione marginale, degli eventuali edifici di nuova costruzione realizzati, ove consentito, dagli imprenditori agricoli o coltivatori diretti;
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

Il “Progetto Unitario” deve essere presentato almeno in scala 1:500 e deve contenere oltre alle planimetrie uno o più profili e/o sezioni con l'indicazione di massima delle tipologie, tali da rendere una visione d'insieme della corte dopo la realizzazione degli interventi previsti.

18.2.2 AZIENDA AGRICOLA

L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

I titoli di possesso ammessi dalle presenti norme sono: l'usufrutto, l'enfiteusi, il comodato, l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale esistente sul territorio comunale di Casalecchio alla data di adozione della Variante Generale 1999 (VAG '99)²⁴, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, di cui ne dimostri la titolarità, solamente al fine della costruzione del Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA), ma non per calcolare gli indici aziendali fissati dalle presenti Norme.

²⁴ Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 44 del 15.04.1999.

18.2.3 SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA

18.2.3.1 Coltivatore diretto.

La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla Provincia di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

18.2.3.2 Imprenditore agricolo a titolo principale.

Si definisce “imprenditore agricolo a titolo principale” chi dedica all’attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall’attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (articolo 35, L. 153 del 9 maggio 1975).

Sono altresì assimilati agli operatori agricoli a titolo principale i titolari e gli amministratori di aziende agricole iscritte nella sezione speciale delle imprese agricole nel registro delle imprese.

18.2.3.3 Imprenditore agricolo professionale (IAP).

Le società di persone, cooperative e di capitali sono considerate IAP qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l’esercizio esclusivo delle attività agricole e siano in possesso dei seguenti requisiti: nelle società di persone almeno un socio in possesso della qualifica di IAP, nel caso di società cooperative almeno 1/5 dei soci in possesso di qualifica IAP, nel caso di società di capitali almeno un amministratore in possesso di qualifica IAP.

18.2.3.4 Imprenditori agricoli assimilati (IAS).

Gli Enti Pubblici sono tenuti, contestualmente al passaggio dei fabbricati rurali dal catasto terreni all’urbano, a stipulare una convenzione con il Comune di Casalecchio di Reno che garantisca la manutenzione dei terreni e la salvaguardia della stabilità idrogeologica.

18.2.3.5 Qualsiasi soggetto.

Tutti gli altri soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari ai sensi dell’articolo 4, primo comma della L. 10 del 28.01.1977.

18.2.4 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO RURALE

I redditi dei fabbricati in territorio rurale non utilizzati come abitazioni, ristrutturati dall’IAP proprietario acquisendo così i requisiti di abitabilità, se concessi in locazione per almeno 5 anni ai fini delle imposte sui redditi per il periodo relativo al primo contratto di affitto e comunque per non più di 9 anni sono considerati compresi nel reddito dominicale ed agrario dei terreni su cui insistono.

18.2.5 PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)

Il Piano di Riconversione e ammodernamento dell’Attività Agricola (P.R.A.), previsto dal PTCP e dalla L.R. 20/2000, è parte integrante della modulistica predisposta dalla Provincia di Bologna ed è presupposto obbligatorio per l’ammissibilità degli interventi significativi di trasformazione del suolo ed edilizi, sia residenziali sia di servizio aziendale, in tutti gli ambiti agricoli previsti dal PTCP. Il P.R.A. non deve consentire di apportare deroga allo strumento urbanistico ma deve attestare il rapporto di funzionalità tra attività agricola e intervento edilizio o modificativo, unico motivo per consentire la nuova costruzione in territorio rurale.

Il PRA, da applicare nel Territorio Rurale (TR), è approvato con le procedure dell’articolo 35 della LR. 20/2000 che pianifica l’ammodernamento di una azienda agricola anche in recepimento della normativa di settore.

Ai fini di cui ai successivi articoli, il PRA dovrà essere redatto da un Tecnico abilitato e dovrà contenere:

18.2.5.1 Elaborati per la localizzazione dell’Azienda.

- Estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell’Azienda ed in cui siano evidenziate le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;

- stralcio CTR in cui risulti localizzata l’Azienda.

18.2.5.2Elaborati necessari a comprendere le motivazioni del PRA.

- Relazione illustrativa sulla situazione aziendale, in particolare dovranno essere forniti i dati relativi ai conduttori e agli attivi nell’Azienda nonché informazioni sugli edifici presenti comprensive delle destinazioni d’uso e calcolo delle relative superfici;
- fotografie degli edifici esistenti nell’Azienda;
- descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche di massima dei nuovi interventi;
- verifica della presenza nel perimetro dell’Azienda, di vincoli di qualsiasi natura condizionanti la scelta del PRA (vincoli storico - architettonici, ambientali, di rispetto di infrastrutture, ecc.).

Se il PRA prevede un aumento di unità abitative:

- certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell’Azienda agricola al febbraio 1995 (data di esecutività della LR. 6 del 30.1.1995).

Qualora il PRA concorra alla richiesta di finanziamenti previsti dalle vigenti disposizioni in materia, dovrà essere presentato, oltre alla documentazione sopra elencata, anche l’apposito modello Regionale - in distribuzione presso i competenti Uffici dell’Amministrazione Provinciale - debitamente compilato che sarà sottoposto ai pareri ed approvazioni previsti per l’accesso ai finanziamenti medesimi.

18.2.5.3Elaborati necessari a comprendere le trasformazioni fisiche dei luoghi.

- Elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- elementi progettuali di massima delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- elementi progettuali di massima delle opere di manutenzione dei drenaggi, di consolidamento idrogeologico, di igienizzazione degli scarichi, di valorizzazione del contesto ambientale.

18.2.6 CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA

Sono le corti o gli edifici, di proprietà di un soggetto non agricolo o agricolo, che vengono esclusi dall’utilizzo a fini agricoli attraverso un programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola.

Gli interventi nelle corti o edifici isolati di categoria 1, 2 e 3 vengono disciplinati dal successivo articolo 18.4 in funzione del loro valore storico-testimoniale riconosciuto; gli

interventi nelle corti di categoria 4 e 5 che risultano senza valore storico-testimoniale sono disciplinati dal successivo articolo 18.7.

L’intervento di recupero può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che sarà allegata al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- manutenzione dei drenaggi;
- opere di consolidamento idrogeologico;
- opere di igienizzazione degli scarichi;
- opere di reimpianto arboreo, da concordarsi di volta in volta con l’Amministrazione Comunale in relazione all’ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare. In tal caso gli interventi sono esentati dal pagamento dei contributi di concessione di cui all’articolo 3 della L. 10/77.

Nel caso in cui in tali corti o edifici interviene un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, automaticamente si applicano le norme di intervento relative alle corti connesse all’agricoltura.

18.2.7 NUMERO ALLOGGI

Il numero degli alloggi realizzabili negli edifici rurali sono definiti nell’allegato 1, “Abaco degli Edifici Rurali”, sotto lo schema del tipo di fabbricato, e variano a seconda della tipologia edilizia e della superficie disponibile.

18.2.8 UNITÀ DI GROSSO BOVINO - CAPI ADULTI (UGB)

Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per ettaro si specifica che 40 quintali di p.v. (peso vivo) corrispondono a 7 - 8 bovini (assumendo per una vacca da latte 5÷5.5 quintali).

La seguente tabella dei coefficienti di conversione UGB è utilizzata per calcolare il carico di bestiame annuo delle diverse specie di animali negli allevamenti.

capitolo 18 “Disciplina per il territorio rurale”

Tipo di BESTIAME	UNITA'			Corrisp UGB
BOVINI	vacche			1.00
	vitelli	scolastrati		0.10
		< 6 mesi		0.25
		> 6 m < 1 anno		0.35
		>1 < 2 anni:		
		maschi da:	riproduzion e	0.60
			macello	0.70
		femmine da	allevamento	0.60
			macello	0.70
		> 2 anni:		
		maschi da:	riproduzion e	0.70
			macello	0.90
manze da:	allevamento	0.80		
	macello	0.90		
EQUINI	cavalli		0.75	
	asini		0.75	
	muli		0.75	
	bardotti		0.75	
OVINI	pecore		0.10	
	agnelli		0.10	
	agnelloni		0.10	
	montoni		0.10	
	castrati		0.10	
CAPRINI	capre		0.10	
	capretti		0.10	
	caprettoni		0.10	
	becchi		0.10	
SUINI	< 20 Kg		0.027	
	> 20 < 50 Kg		0.20	
	> 50 Kg	verri		0.40
		scrofe		0.50
		da macello	Kg > 50 < 80	0.25
			> 80 Kg	
CUNICOLI	coniglie fattrici		0.020	
	altri conigli		0.010	
	polli da carne		0.007	
AVICOLI	galline da uova		0.017	
	tacchini		0.030	
	galline		0.030	
	faraone		0.030	
	anatre		0.030	
	oche		0.030	

aziendali sono edifici separati e distinti dalla casa rurale.

Il caso di edifici costruiti in aderenza alla casa rurale è ammissibile solo per le situazioni preesistenti che si prestino ai necessari adeguamenti igienico sanitari prescritti dai vigenti regolamenti; in caso contrario gli edifici preesistenti debbono essere demoliti ovvero essere utilizzati per una diversa e compatibile destinazione nel rispetto di tutte le relative disposizioni.

18.2.11 SERRA AZIENDALE

Nelle Serre Aziendali il terreno sottostante risulta in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i “tunnel stagionali”.

18.2.12 FABBRICATI PER PRODUZIONI ALTERNATIVE

Sono fabbricati per produzioni alternative i manufatti adibiti alla riproduzione intensiva a scopo commerciale di lombrichi, lumache, funghi e altre forme viventi.

18.2.9 ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI

Gli allevamenti zootecnici si suddividono in allevamenti zootecnici aziendali e allevamenti zootecnici industriali. La tabella di cui al precedente art. 18.2.8 riporta le equivalenze tra le unità di grosso bovino (UGB) e le altre specie animali.

18.2.10 REQUISITI UBICAZIONALI DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI AZIENDALI

I fabbricati per allevamenti zootecnici

18.3 CORTI CONNESSE ALL’AGRICOLTURA DI VALORE STORICO -TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)

18.3.1 OGGETTO

Nelle corti di valore storico-testimoniale riconoscibile connesse all’agricoltura, possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- ville padronali contrassegnate nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **A**;
- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **B**;
- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **C**;
- stalle - fienili nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **D**;
- forni, pollai, ecc. nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **E**;
- caselle, contrassegnate nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **F**;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc. contrassegnati nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **G**;
- edifici di culto contrassegnati nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **O**;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **K**;
- magazzini di grandi dimensioni, capannoni nell’elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **Z**.

18.3.2 SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE E COLTIVATORI DIRETTI

18.3.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e di ristrutturazione edilizia a fini conservativi di cui ai punti 3 e 4 del successivo articolo 18.3.2.3 - interventi ammessi - che prevedano un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario (definizione al precedente articolo 18.2.1) da allegare o di cui citare gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte;
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione delle superfici accessorie nei fabbricati esistenti o - nel caso in cui il cambio d’uso contrasti con il tipo di intervento previsto, da documentare nel Progetto Unitario - in nuovi fabbricati; in quest’ultimo caso le nuove costruzioni dovranno essere correttamente inserite in un disegno

generale con uso di tecnologie e materiali riferiti all’edificio principale.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali (legittimati dal PRA e nei limiti previsti al successivo articolo 18.8.1.4, con il Progetto Unitario si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.

18.3.2.2 Usi compatibili.

E’ ammesso l’uso residenziale per gli edifici di tipologia a, B, C e D nei limiti previsti al successivo art. 18.3.2.3, interventi ammessi.

E’ ammesso l’uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici di tipologia E, F, G e K fatto salvo quanto previsto al punto 7 del successivo articolo 18.3.2.3.

E’ ammesso l’uso per soli servizi aziendali negli edifici di tipologia Z.

18.3.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 3 Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (lettera d, allegato LR.31/2002) per gli edifici di tipologia A, B e C mediante:
 - l’utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio;
 - il recupero ad uso residenziale, nel caso di fabbricato classificato di tipologia “C - casa rurale ad elementi giustapposti”, della porzione destinata a stalla - fienile con interventi di ristrutturazione edilizia a fini conservativi e ricomposizione dei prospetti. Il recupero di tale porzione di fabbricato deve avvenire secondo l’abaco di utilizzazione, allegato 1 alle presenti norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
 - la modifica delle unità immobiliari nei limiti previsti nell’abaco dei tipi edilizi (allegato 1).
- 4 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio secondo l’abaco di utilizzazione (allegato 1 alle presenti Norme) mediante:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici dell’edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - il mantenimento delle quote degli orizzontamenti

esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;

- l'intervento 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 o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
 - l'inserimento, entro la sagoma dell'edificio, degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari.
- 5 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E, F e G mediante:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.
- 6 Nuova Costruzione di Autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente articolo 18.3.2.1, con una superficie massima pari a 20 mq per ogni unità abitativa.
- 7 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.

18.3.2.4 Modalità di attuazione.

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione, il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante, ovvero dichiarando nella richiesta di concessione che gli interventi previsti sono conformi a quelli approvati nel Progetto unitario (autocertificazione) indicandone gli estremi di approvazione.

18.3.2.5 Parametri ed oneri.

Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:

altezza massima:	ml 2,50
distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il progetto unitario ma comunque non inferiore a:	ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del DL. 285 del 30.4.1992 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

18.4 CORTI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)

18.4.1 OGGETTO

Nelle corti di valore storico - testimoniale riconoscibile, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (condizione da accertare sulla base dei criteri definiti al precedente articolo 18.2.6), possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera C;
- stalle - fienili contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera D;
- forni, pollai, ecc. nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera E;
- caselle, contrassegnate nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera F;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc. contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera G;
- edifici di culto contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera O;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera K;
- magazzini di grandi dimensioni, capannoni contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera Z.

18.4.2 SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

18.4.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e di ristrutturazione edilizia, di cui ai punti 3, 4 e 5 del successivo articolo 18.4.2.3, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario (definizione al precedente articolo 18.2.1) - da allegare o citarne gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte - nel quale devono essere presi in considerazione tutti i fabbricati presenti nella corte; il progetto finale deve soddisfare un rapporto tra le superfici, tale che la superficie accessoria sia come minimo pari al 50% della SCA residenziale. A queste condizioni possono essere recuperati ad uso abitativo anche gli edifici di tipologia D. Non deve essere prevista nessuna nuova costruzione.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, non si applicano le limitazioni di

SCA e superficie accessoria fissate per l'uso residenziale.

18.4.2.2 Usi compatibili.

Per gli edifici di tipologia A e B sono ammessi i seguenti usi:

- residenza;
- attività ricettive, di ristorazione, professionali;
- attrezzature socio - ricreative e culturali di interesse collettivo.

Per gli edifici di tipologia C sono ammessi i seguenti usi:

- residenza;
- attività di ristorazione;
- attività professionali;
- attrezzature socio - ricreative e culturali di interesse collettivo.

Per gli edifici di tipologia D e G individuati negli elaborati del P.S.C. come edifici di interesse storico testimoniale sono ammessi i seguenti usi:

- residenza (nei limiti fissati dal precedente articolo 18.4.2.1);
- attività professionali;
- servizi alla residenza.

Per gli edifici di tipologia E sono ammessi i seguenti usi:

- servizi aziendali;
- servizi alla residenza;
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale.

Per gli edifici di tipologia D e G se non individuati negli elaborati del P.S.C. come edifici di interesse storico testimoniale e per tutti gli edifici di tipologia F sono ammessi i seguenti usi:

- attività professionali;
- servizi alla residenza.

Per gli edifici di tipologia Z e K, fatto salvo quanto previsto al punto 6 del successivo articolo 18.4.2.3, sono ammessi i seguenti usi:

- servizi aziendali;
- servizi alla residenza;
- magazzino.

18.4.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 3 Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B (lettera d, allegato LR.31/2002) per gli edifici di tipologia A, B e C mediante:
 - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica

dell'edificio;

- il recupero ad uso residenziale, nel caso di fabbricato classificato di tipologia “C - casa rurale ad elementi giustapposti”, della porzione destinata a stalla - fienile con interventi di ristrutturazione edilizia a fini conservativi e ricomposizione dei prospetti. Il recupero di tale porzione di fabbricato deve avvenire secondo l'abaco di utilizzazione allegato 1 alle presenti Norme. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
- la modifica delle unità immobiliari nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi allegato 1.

4 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio secondo l'abaco di utilizzazione allegato 1 alle presenti norme mediante:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
- il mantenimento delle quote degli orizzontamenti esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;
- l'intervento 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 o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
- l'inserimento, entro la sagoma dell'edificio, degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari.

5 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E e F mediante:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio.
- la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.

6 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.

18.4.2.4 Modalità di attuazione.

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione, il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante, ovvero dichiarando nella richiesta di concessione che gli interventi previsti sono conformi a quelli approvati nel progetto unitario (autocertificazione) indicandone gli estremi di approvazione.

18.4.2.5 Parametri ed oneri.

Oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

18.5 EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIA 5)

18.5.1 OGGETTO

Agli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale appartengono le seguenti tipologie:

- manufatti particolari, contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **G**;
- edifici di culto contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **O**.

18.5.2 SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

18.5.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Nessuna.

18.5.2.2 Usi compatibili.

Gli edifici di tipologia contrassegnata con la lettera **G** sono destinati alla funzione specialistica originaria, ad altri usi di carattere non residenziale o di servizio.

Gli edifici di tipologia contrassegnata con la lettera **O** sono destinati alla funzione specialistica originaria o ad altri usi di carattere non residenziale o di servizio.

18.5.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002).
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002).
- 3 Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B (lettera d, allegato LR.31/2002).
- 4 Cambio d'Uso:
 - Nei limiti degli usi compatibili di cui al precedente articolo 18.5.2.2).

18.5.2.4 Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

18.5.2.5 Parametri ed oneri.

Oneri in caso di cambio d'uso come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

18.6 CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE ED AZIENDE SENZA CENTRO AZIENDALE (CATEGORIA 4)

18.6.1 OGGETTO

Tali corti, senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura, sono destinate alla normale conduzione agricola dell'azienda cui fanno capo e possono comprendere edifici residenziali, edifici di servizio alla residenza, edifici di servizio all'azienda.

18.6.2 SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE E COLTIVATORI DIRETTI

18.6.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, formazione di nuove unità abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella corte di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 del successivo articolo 18.6.2.3, sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una SAU di almeno 7 ha o di 4 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve essere dotata di una SAU di almeno 20 ha o di 6 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

18.6.2.2 Usi compatibili.

- Residenza.
- Servizio alla residenza (superfici accessorie) quali cantine e autorimesse.
- Servizio aziendale quali:
 - fienili, depositi di prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.;
 - rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcile, conigliera).

18.6.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 3 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.

- 4 Ampliamento di superficie residenziale fino al raggiungimento di una SCA pari a mq 140 (legittimato dal PRA). Tale intervento si può configurare o come ampliamento dell'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda.
- 5 Demolizione e Ricostruzione di Edifici Residenziali: la ricostruzione dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito. Qualora non risultasse possibile la preventiva demolizione del fabbricato esistente, al fine di mantenere l'unitarietà del centro aziendale, la ricostruzione potrà avvenire in adiacenza, ad una distanza massima di ml 1,50 dall'edificio esistente, che sarà poi demolito a lavori ultimati. La SCA realizzabile per ogni alloggio nella ricostruzione sarà calcolata sulla base delle indicazioni contenute nel PRA. Solo nel caso in cui la demolizione si renda necessaria per interventi di pubblica utilità, o a causa di calamità naturali, non occorrerà la presentazione di un PRA e la SCA residenziale da ricostruire potrà essere uguale a quella preesistente.
- 6 Formazione di Nuove Unità Abitative (legittimate da un PRA) mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella corte. Tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari residenti nell'azienda e con unità lavorative a tempo pieno o parziale. In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio della concessione stessa (salvo che il terzo in questione sia in possesso degli stessi requisiti). La SCA residenziale realizzabile sarà pari a mq 140 per ogni unità abitativa, con un massimo comunque non superiore a mq 400 complessivi di SCA per azienda.
- 7 Cambio d'uso: per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti è ammesso il cambio d'uso da funzioni di servizio esistenti all'interno dell'edificio residenziale a funzioni residenziali, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PRA.
- 8 Ampliamento di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
- 9 Demolizione e Ricostruzione di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
- 10 Nuova Costruzione di Fabbricati di Servizio Aziendale con i seguenti indici:
 - a) per fienili, magazzini, rimesse e ricovero attrezzi:
 - definiti da un PRA.
 - b) per ricoveri di animali domestici per autoconsumo:
 - mq 40 di SCA per ogni famiglia residente in azienda.

prevedano nuove costruzioni né ampliamenti e per gli interventi di cambio d'uso.

- Intervento diretto previa predisposizione di un PRA nel caso in cui vengano richiesti interventi di nuova costruzione di fabbricati per servizi aziendali, di ampliamento di edifici residenziali e nel caso della formazione di altre unità abitative. Il PRA dovrà attentamente documentare la necessità di nuovi edifici in luogo del recupero e riutilizzo di quelli esistenti.

18.6.2.5 Parametri ed oneri.

Altezza massima degli edifici residenziali:	ml 7,00
Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza:	ml 2,50
Altezza massima dei fabbricati di servizio aziendale:	ml 7,00
Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	ml 5,00
Distanza minima fra edifici residenziali e di servizio aziendale:	ml 10,00
Distanza minima fra edifici di servizio alla residenza ed edifici aziendali:	ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n.285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

18.6.2.4 Modalità di attuazione.

- Intervento diretto per gli interventi che non

18.7 CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL’ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIE 4, 5)

18.7.1 OGGETTO

Le corti senza valore storico - testimoniale (categoria 4) non più funzionali all’esercizio dell’attività agricola sono individuate sulla base dei criteri definiti al precedente articolo 18.2.6. In tali corti possono essere presenti:

- fabbricati residenziali;
- fabbricati per servizi residenziali;
- fabbricati per servizi aziendali.

Gli edifici isolati (categoria 5) contengono esclusivamente servizi.

18.7.2 SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

18.7.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Nessuna.

18.7.2.2 Usi compatibili.

I fabbricati residenziali possono essere destinati a residenza, ad attività professionali e direzionali.

I fabbricati di servizio sia alla residenza che all’azienda mantengono la funzione di servizio.

18.7.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 2 Manutenzione straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 3 Ristrutturazione edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 4 Ampliamento degli edifici residenziali.
L’ampliamento deve avvenire esclusivamente mediante cambio d’uso all’interno dello stesso edificio.
- 5 Aumento di unità abitative. E’ altresì ammesso il recupero di tutta la superficie esistente all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio residenziale realizzando nuove unità abitative, fino al numero massimo di tre per ogni edificio con SCA residenziale superiore a mq 400, fino al numero massimo di due per gli edifici con SCA residenziale inferiore a mq 400.

18.7.2.4 Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

18.7.2.5 Parametri ed oneri.

Per gli eventuali fabbricati di servizio residenziale di nuova costruzione:

Altezza massima	ml 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti:	ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

18.8 EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5)

18.8.1 SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE E COLTIVATORI DIRETTI

18.8.1.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui ai punti 4 e 5 del successivo articolo 18.8.1.3 il fabbricato deve appartenere ad una azienda esistente condotta da un soggetto agricolo.

18.8.1.2 Usi compatibili.

Servizi aziendali quali:

- fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.;
- rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcile, conigliera).

18.8.1.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 2 Manutenzione straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 3 Ristrutturazione edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 4 Ampliamento fino al raggiungimento delle quantità definite dal PRA.
- 5 Demolizione e ricostruzione con la possibilità di raggiungere la SCA ammessa per gli ampliamenti di cui all'intervento 4 precedente.

18.8.1.4 Modalità di attuazione.

- Intervento Edilizio Diretto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti.
- Intervento Diretto Previa Presentazione di un PRA per gli interventi di ampliamento.

Il PRA dovrà documentare l'effettiva necessità di un intervento di ampliamento dimostrando l'insufficienza delle superfici esistenti.

18.8.1.5 Parametri ed oneri.

Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

18.8.2 SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

18.8.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Nessuna.

18.8.2.2 Usi compatibili.

Magazzini e depositi attrezzi; rimessa attrezzature agricole.

18.8.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 3 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) per i fabbricati esistenti.
- 4 Demolizione e ricostruzione con possibilità di raggiungere una superficie massima pari a 30 mq.

18.8.2.4 Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

18.8.2.5 Parametri ed oneri.

Altezza massima:	ml 3,50
Distanza minima dai confini:	ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

18.9 SERRE AZIENDALI

18.9.1 SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE E COLTIVATORI DIRETTI

18.9.1.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi 4, 5 e 6 del successivo articolo 18.9.1.3 sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una SAU di almeno 8 ha o di 4 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve essere dotata di una SAU di almeno 20 ha o di 8 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

18.9.1.2 Uso ammesso.

Serra aziendale come definito al precedente articolo 18.2.11.

18.9.1.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per le serre esistenti.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per le serre esistenti.
- 3 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) per le serre esistenti.
- 4 Ampliamento fino al raggiungimento della SC ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
- 5 Demolizione e ricostruzione con SC massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
- 6 Nuova costruzione con i seguenti indici:
 - $U_f = 0,20$ mq/mq di SAU per aziende superiori a 4 ettari di SAU.
 - $U_f = 0,30$ mq/mq di SAU per aziende inferiori a 4 ettari di SAU.

18.9.1.4 Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

18.9.1.5 Parametri ed oneri.

Altezza massima:	ml 4,50
Distanza minima dai confini di proprietà:	ml 10,00
Distanza minima da altri edifici:	ml 10,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e s.m. o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

18.10 INFRASTRUTTURE TECNICHE

18.10.1 SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO

18.10.1.1 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002).
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002).
- 3 Nuova costruzione di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

18.10.1.2 Modalità di attuazione.

Intervento Diretto previo nullaosta degli Enti competenti.

18.11 LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

Non è ammesso realizzare nuove costruzioni nelle sottoelencate fasce, cartografate nella tavola 2.5 “Limiti di rispetto delle infrastrutture” del P.S.C. o definite dalle presenti norme, che restano comunque a tutti gli effetti tessuti rurali:

- Aree boscate o da rimboschire. Gli edifici compresi nelle sottoelencate fasce di rispetto possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti al presente capitolo, secondo la loro classificazione e destinazione d'uso; eventuali ampliamenti dovranno avvenire o in allineamento con il fronte prospiciente la zona stradale e dell'elettrodotto o sul fronte opposto. Eventuali deroghe con nullaosta riferite alle distanze dagli elettrodotti dovranno essere richieste all'Ente competente.
- Fasce di rispetto della zona stradale (D.Lgs. del 30.4.92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni), così come riportate negli elaborati di P.S.C.).
- Fasce di rispetto degli elettrodotti ENEL (riportate negli elaborati di P.S.C. con valore indicativo). Rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comporti tempi di permanenza prolungati, con una distanza minima da qualunque conduttore di:
 - ml 10 per gli elettrodotti da 132 KW individuati negli elaborati di P.S.C..
- Fascia di rispetto degli oleodotti. La distanza viene calcolata dall'asse del oleodotto ed è pari ml 4, fatte salve diverse indicazioni e le prescrizioni impartite dagli Organi competenti.

18.12 ULTERIORI DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NEL TR 3

18.12.1 NUCLEO STORICO AGRICOLO (NSA)

Il Nucleo Storico Agricolo (NSA) è definito da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

18.12.2 PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

Il “Piano di Recupero del Nucleo Storico” deve definire:

- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire e la disposizione, in posizione marginale, gli eventuali edifici di nuova costruzione realizzati, ove consentito, dagli imprenditori agricoli o coltivatori diretti;
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

Il “Piano di Recupero del Nucleo Storico” deve essere presentato almeno in scala 1:500 e deve contenere oltre alle planimetrie uno o più profili e/o sezioni in scala 1:200 con l'indicazione delle tipologie, tali da rendere una visione d'insieme del complesso dopo la realizzazione degli interventi previsti. Deve altresì contenere una adeguata analisi storica sulla formazione dell'impianto.

18.12.3 NUCLEI O EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Tali nuclei o edifici comprendono i fabbricati già accatastati, anche parzialmente, al N.C.E.U. e quelli già stralciati dall'azienda agricola mediante accatastamento, anche parziale, al N.C.E.U. alla data di adozione del P.S.C. o che comunque rientreranno in tale condizione in data successiva.

Gli interventi nei nuclei vengono disciplinati in funzione del loro valore storico-testimoniale riconosciuto.

L'intervento di recupero è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che sarà allegata al Piano di Recupero del nucleo, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- manutenzione dei drenaggi;
- opere di consolidamento idrogeologico;
- opere di igienizzazione degli scarichi;
- opere di reimpianto arboreo;

da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserito il nucleo da recuperare. In tal caso gli interventi sono esentati dal pagamento dei contributi di concessione di cui all'articolo 16 comma 1 del DPR 380/2001.

Nel caso in cui in tali nuclei o edifici interviene un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, automaticamente si applicano le norme di intervento relative alle corti connesse all'agricoltura.

18.12.4 NUMERO ALLOGGI

Il numero degli alloggi realizzabili negli edifici é definito dal Piano di Recupero a seconda della tipologia degli edifici nel rispetto dei successivi articoli.

18.13 NUCLEI STORICI AGRICOLI (NSA)

18.13.1 OGGETTO

Nelle corti di valore storico - testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura, possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- ville padronali, contrassegnate nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **A**;
- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, contrassegnate nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **B**;
- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti, contrassegnate nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **C**;
- stalle - fienili, contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **D**;
- forni, pollai, ecc., contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **E**;
- caselle, contrassegnate nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **F**;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc., contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **G**;
- edifici di culto contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **O**;
- edifici in stato di collabenza contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con lettera **R**;
- edifici di tipologia singolare contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con lettera **S**;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari contrassegnati nell'elaborato di P.S.C. n. 3 con la lettera **K**.

18.13.2 SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE E COLTIVATORI DIRETTI

18.13.2.1 Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e di ristrutturazione edilizia a fini conservativi di cui ai punti 3 e 4 del successivo articolo 18.13.2.3 - interventi ammessi - che prevedano un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Piano di Recupero (definizione al precedente articolo 18.12.2) da allegare o di cui citare gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti lo stesso nucleo;
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione delle superfici accessorie nei fabbricati esistenti o, nel caso in cui il cambio d'uso contrasti con il tipo di intervento previsto da documentare nel piano di recupero, in nuovi

fabbricati; in quest'ultimo caso le nuove costruzioni dovranno essere correttamente inserite in un disegno generale con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali (legittimati dal PRA), con il piano di recupero si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.

18.13.2.2 Usi compatibili.

E' ammesso l'uso residenziale per gli edifici di tipologia a, B e C, nei limiti previsti al successivo articolo 18.13.2.3 – interventi ammessi.

E' ammesso l'uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici di tipologia E, F, G e K fatto salvo quanto previsto al punto 7 del successivo articolo 18.13.2.3.

E' ammesso l'uso ricettivo - alberghiero, culturale, di pubblico esercizio, di artigianato di servizio, di terziario di ridotto impatto e di vendita dei prodotti agricoli negli edifici di tipologia D ed S.

E' ammesso l'uso di attrezzatura religiosa negli edifici di tipologia O.

18.13.2.3 Interventi ammessi.

- 1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato LR.31/2002) per tutti gli edifici.
- 3 Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (lettera d, allegato LR.31/2002) per gli edifici di tipologia A, B, C e S mediante:
 - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
 - la modifica delle unità immobiliari nel rispetto delle tipologie edilizie.
- 4 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio mediante:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - il mantenimento delle quote degli orizzontamenti esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;
 - l'intervento 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 o in parte diverso dal precedente;
 - l'inserimento, entro la sagoma dell'edificio, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.
- 5 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato LR.31/2002) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E, F e G mediante:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
 - l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
 - la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.
 - 6 Nuova costruzione di autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente articolo 18.13.2.1, con una superficie massima pari a 20 mq per ogni unità abitativa.
 - 7 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.
 - 8 Ripristino tipologico (lettera e, allegato LR.31/2002) degli edifici di tipologia R.

18.13.2.4 Modalità di attuazione.

Piano di Recupero redatto al sensi della L. 457/78.

18.13.2.5 Parametri ed oneri.

Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:

Altezza massima:		ml 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il progetto unitario, ma comunque non inferiore a:		ml 5,00
Distanza minima dalle strade pubbliche:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano	
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali	

TITOLO 8

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

19 DEROGHE - ADEGUAMENTO COSTRUZIONI PREESISTENTI - CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI - SANZIONI

19.1 MANUTENZIONE

Il Comune vigila affinché siano eseguite le riparazioni e la manutenzione, ordinaria e straordinaria di tutti gli edifici e delle altre opere esistenti soggette ad autorizzazione.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Comune, su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Comune può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

19.2 DEROGHE

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione dei Piani urbanistici vigenti, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

19.3 ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI OD UNITÀ IMMOBILIARI ALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Ogni tipo intervento su edifici o singole unità immobiliari esistenti che non sia di manutenzione ordinaria o straordinaria è attuabile fatto salvo il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Per i soli edifici od unità immobiliari realizzate anteriormente al 22 settembre 1972, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed adeguamento anche in parziale contrasto con le norme del presente regolamento che attengono ai requisiti degli ambienti, fatto salvo quanto segue:

- che l'intervento non sia finalizzato al cambio di destinazione d'uso;
- che l'intervento porti ad un miglioramento complessivo delle condizioni edilizie ed igienico - edilizie esistenti.

19.4 IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI (V. ALLEGATO 5)

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, elencate in allegato, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato testo unico ed alle previsioni del P.S.C. Il Sindaco pertanto, adotta i provvedimenti del caso a norma delle leggi vigenti. (v. allegato 5).

19.5 CONTROLLI E REPRESSIONI ABUSI

Ai sensi dell'art. 2 della LR 23/2004, il Comune esercita, mediante il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata e gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nel titolo abilitativo, il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata ordina entro quindici giorni dall'accertamento della violazione la immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata adotta e notifica al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti i provvedimenti sanzionatori previsti dalla LR 23/2004.

Per i lavori iniziati senza titolo abilitativo o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata può ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Il Committente titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel titolo abilitativo. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4 della L.R. 23/04. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali e comunali, il dirigente dell'Ufficio Tecnico o il responsabile del Servizio Edilizia Privata informa rispettivamente il Presidente della Giunta regionale, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4 della L.R. 23/04.

19.6 SANZIONI

In merito alle sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia si rimanda a quanto previsto dalla L.R. 23/2004 “Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n.269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326”.

.

20 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

20.1 OPERE GIÀ AUTORIZZATE

Per effetto dell'entrata in vigore del presente Regolamento, decadono i titoli abilitativi in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

20.2 CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza i requisiti prescritti devono essere sostituite con canne regolamentari o abolite, entro il termine di tre anni dal 22 settembre 1972.

20.3 ANTENNE RADIO E TV

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di cinque anni dal 22 settembre 1972.

20.4 GARAGES PRIVATI, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE

I garages privati, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 137.10, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 5 anni dal 22 settembre 1972.

20.5 LOCALI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno. Pavimento e pareti dei suddetti locali o manufatto devono essere lavabili ed inattaccabili dagli acidi.

Negli edifici sprovvisti di locali o manufatti per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, i proprietari devono provvedere alla costruzione dei suddetti locali o manufatti entro 3 anni dal 22 settembre 1972.

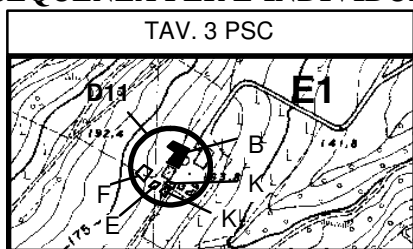
20.6 BOMBOLE DI GAS DI PETROLI LIQUEFATTI

Negli edifici non serviti da gasdotto, e nei quali sia fatto uso di bombole di gas di petrolio liquefatto, i proprietari devono provvedere all'adeguamento degli impianti secondo le prescrizioni di cui all'art. 167.7, entro 3 anni dal 22 settembre 1972.

ALLEGATO 1

TERRITORIO RURALE -

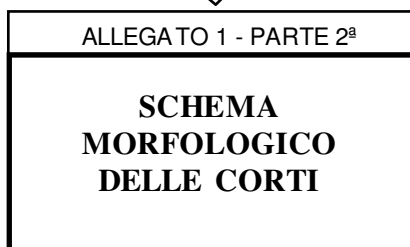
Procedure per l’individuazione dei tipi di intervento e
dei cambi d’uso

SEQUENZA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE CORTI RURALI DEL TR

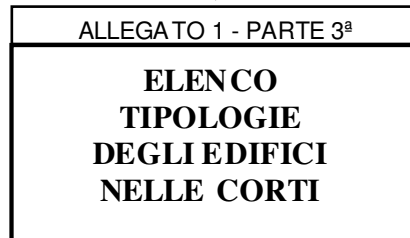
Sulla **Tav. 3** del PSC si individuano il tessuto del territorio rurale, il codice di riferimento della corte e la tipologia degli edifici che la compongono (descritti nel presente-Allegato 1 - Parte 3^a).



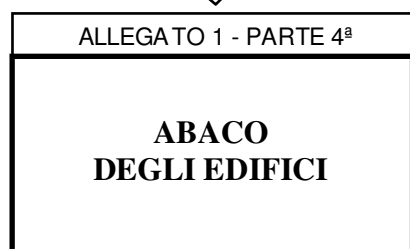
Nell'**Allegato 1 - Parte 1^a "Catalogo delle Corti"** si individua la categoria del valore storico-testimoniale della corte (cat. 1-2-3-4-5).



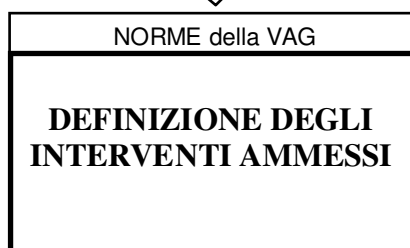
Nell'**Allegato 1 - Parte 2^a "Schema morfologico delle corti"** si individua lo schema morfologico della corte (tipo a-b-c-d-e) nel quale sono indicati gli spazi utilizzabili per le costruzioni previste dal PSA.



Nell'**Allegato 1 - Parte 3^a "Elenco tipologie degli edifici"** sono descritte le tipologie degli edifici esistenti nella corte (tipologie A-B-C-D-E-F-G-K-O-Z).



Nell'**Allegato 1 - Parte 4^a "Abaco degli edifici"** vengono descritte le possibilità di cambio d'uso degli edifici, a seconda della loro tipologia.



Nelle **Norme di RUE, Capitolo 18** - vengono definite le possibilità d'intervento a seconda del soggetto attuatore e degli elementi identificativi della corte e degli edifici che la compongono come individuati precedentemente.

CATALOGO DELLE CORTI RURALI

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.	tessuto POC
A 01	Fiorita	c	4	TPE
A 74	Magazzino	d	5	TRC
B 01	La Cocca	a	2	TPE
B 03	Casino delle Vedove	a	2	TPE
B 04	San Gaetano	a	2	TPE
B 05	Montagnola di Sotto	a	2	TPE
B 06	Montagnola di Mezzo	a	1	TPE
B 07	Montagnola di Sopra	a	2	TPE
B 08	Villa Ada	b	3	*
B 09	Santa Margherita	b	3	TPE
B 12	Vivaio Forestale	a	4	TRV
B 13	Sopra Bamboza	a	4	TPE
B 14	Ricovero animali	e	5	TPE
C 01	Fondo Viola	b	3	TRC
C 02	Casino Castellano	b	1	TRC
C 03	Il Monte	a	2	TRC
C 04	Ca' Cantana	a	2	TRC
C 05	Ca' Tarozzi	a	2	TRC
C 06	Possessione di Sopra	b	2	TRC
C 07	Tizzano Vecchio	b	1	TRC
C 09	Fornace	a	3	TRC
C 10	Orto della Villa	a	3	TRC
C 11	Possessione di Mezzo	b	2	TRC
C 12	Barattina	b	1	TRC
C 13	Possessione di Sotto	b	2	TRC
C 14	Ca' Bolsenda	a	2	TRC
C 15	Ca' dei Filippi	b	2	TRC
C 16	San Simone	b	2	TRC
C 17	Portineria Marescalchi	a	3	TRC
C 18	Bella Rosa	a	2	TRC
C 19	Portineria Lubbja	a	4	TRC
C 20	Ca' Lubbja	a	2	TRC
C 21	Villa La Lubbja	b	1	TRC
C 22	San Luca	a	3	TRC
C 23	Ca' Bianca	a	4	TRC
C 26	Possessione Torre Betti	b	2	TRV
C 28	Fondo Rosa	b	2	TRC
C 30	Portineria Tojano	a	3	TRC
C 33	Fondo San Cristoforo	b	2	TRC
C 34	Possessione Barbone	a	3	TRC
C 37	Casa isolata	a	4	TRC
C 38	Villetta	c	4	TRC
C 39	Ca' Nova	b	2	TRC
C 40	Villetta	c	4	TRC

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.	tessuto POC
C 41	Fondo Buzzigotto	b	3	TRC
C 42	Luogo Tojano	c	4	TRC
C 43	Villa Giorgi	b	2	TRC
C 45	Cantagallo	a	2	**
C 47	Possessione Reno	b	3	**
C 51	Boschetti	a	4	TRC
C 52	Ca' Belvedere	a	2	TRC
C 53	Ca' del Bosco	a	4	TRC
C 55	Villetta	c	4	TRC
C 56	Villetta	c	4	TRC
C 57	Vecchio Acquedotto	c	5	TRC
C 58	Pollaio	e	5	TRC
C 59	Portineria Giorgi	c	5	TRC
C 60	Oratorio	e	5	TRC
C 61	Contentitore precario	e	5	TRC
C 62	Casella	e	5	TRC
C 63	Contentitore precario	e	5	TRC
D 13	Il Monte	a	3	TRC
D 14	Palazzina	b	3	TRC
D 15	Ca' di Sotto	a	2	TRC
D 16	Ca' di Sotto	c	3	TRC
D 17	Casetto	a	3	TRC
D 18	Loghetto	c	2	TRC
D 19	Galluzzo Superiore	a	2	TRC
D 20	Galluzzo Inferiore	a	2	TRC
D 21	Casa isolata	c	3	TRC
D 22	Casa isolata	c	3	TRC
D 23	Casa isolata	a	3	TRC
D 24	Postaccio	b	3	TRC
D 25	Salarolo	a	3	TRC
D 26	Villa Samoggia	a	2	TRC
D 34	Ca' del Vento	b	2	TRC
D 35	La Burla	a	4	TRC
D 36	Ca' Bassa	b	4	TRC
D 37	Paluzzo	a	2	TRC
D 38	Villa Lauro	a	2	TRC
D 39	Bacerla	a	3	TRC
D 40	Ca' Nuova	a	3	TRC
D43a	Oratorio tizzano	e	2	TRC
D 45	Villetta	c	4	TRC
D 46	Ca' Fontana	b	1	TRC
D 47	Ca' Belvedere	a	2	TRC
D 48	Margotti	b	4	TRC

* Corte localizzata nel TR in attesa delle trasformazioni previste. Fino all'approvazione dei Piani che riguarderanno l'area si applicano le disposizioni per il TPE.

** Corti localizzate nel TPU in attesa delle trasformazioni previste. Fino all'approvazione dei Piani che riguarderanno l'area si applicano le disposizioni per il TRC.

MORFOLOGIA DELLE CORTI RURALI

CORTI DI TIPO “A”

Sono costituite da un edificio per residenza che può essere del tipo “Casa rurale”, generalmente a pianta quadrata oppure “Casa-stalla-fienile” in un unico edificio. Nella corte possono essere presenti edifici di servizio quali “Casella” “Pollaio” “Forno” “Porcile” in edificio unico o in manufatti separati che generalmente definiscono uno spazio centrale non costruito.

Per l'individuazione degli spazi edificabili per nuovi edifici e/o ampliamenti previsti dal PSA, vedere le relative indicazioni grafiche di massima di cui al successivo Schema delle Corti Rurali di Tipo “a”.

CORTI DI TIPO “B”

Sono costituite da un edificio per residenza del tipo “Casa rurale separata”, generalmente a pianta quadrata e da un edificio separato del tipo “Fienile” anch'esso a pianta quadrata. Nella corte possono essere presenti edifici di servizio quali “Casella” “Pollaio” “Forno” “Porcile” in edificio unico o in manufatti separati che generalmente definiscono uno spazio centrale non costruito.

Per l'individuazione degli spazi edificabili per nuovi edifici previsti dal PSA, le relative indicazioni grafiche di massima di cui al successivo Schema delle Corti Rurali di Tipo “b”.

CORTI DI TIPO “C”

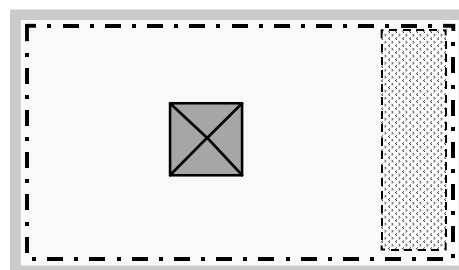
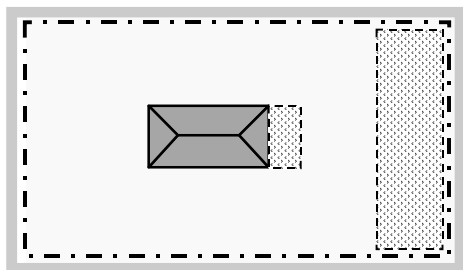
Sono corti definite “civili” essendo costituite da edifici con tipologia rurale non riconoscibile. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

CORTI DI TIPO “D”

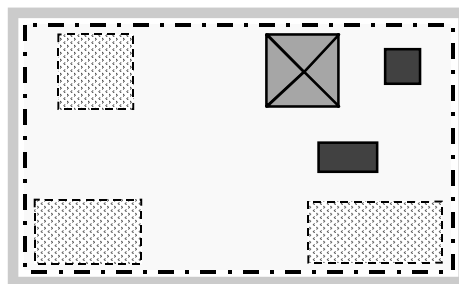
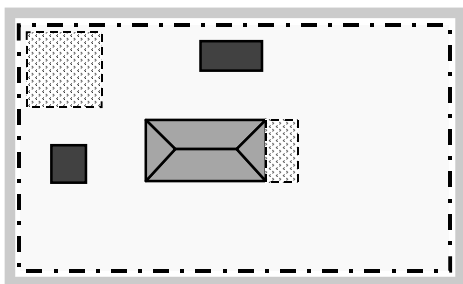
Sono corti senza fabbricati residenziali costituite da un edificio e manufatti per servizi aziendali. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

CORTI DI TIPO “E”

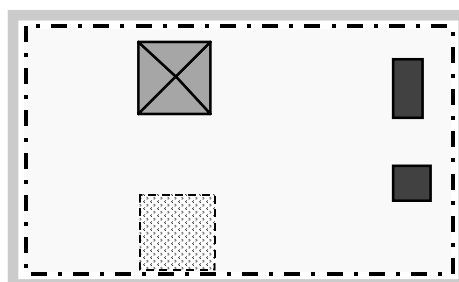
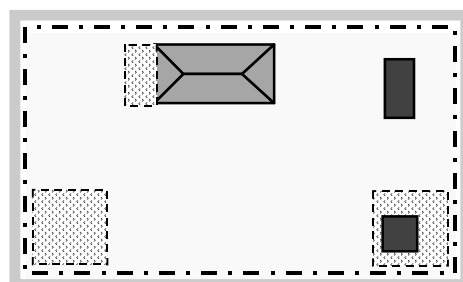
Sono corti costituite da un edificio isolato non residenziale. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "a"

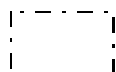
Edificio isolato posizionato al centro di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PSA saranno posizionate sul confine della corte.



Edifici posizionati ai lati di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PSA saranno posizionate sul confine della corte



Edifici posizionati attorno ad uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PSA saranno posizionate sul confine della corte.
Nel caso sia presente un accessorio senza valore riconosciuto e' possibile individuare lo spazio edificabile sull'area di sedime dell'accessorio che sarà demolito.

LEGENDA

PERIMETRO DELLA CORTE
da definire tramite progetto unitario



ARREDO VERDE PAESAGGISTICO



SPAZIO DELLA CORTE NON EDIFICABILE



SPAZIO DELLA CORTE EDIFICABILE CON PSA



CASA STALLA FIENILE in unico edificio



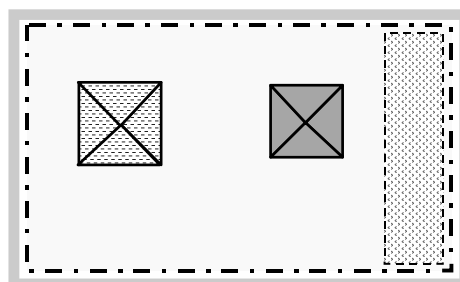
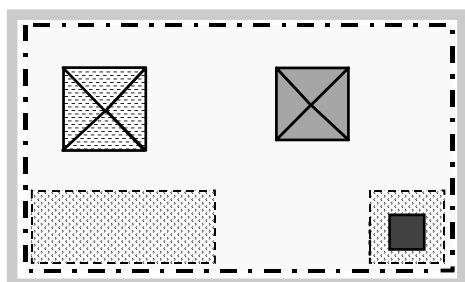
FIENILE SEPARATO a pianta quadrata



CASELLA



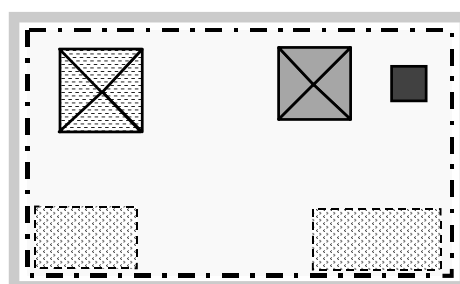
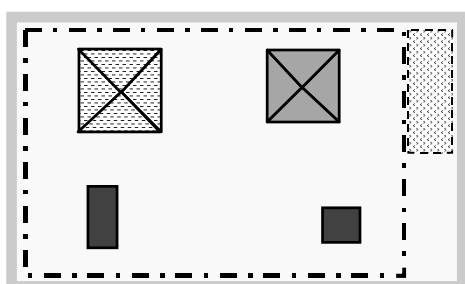
FORNO POLLAIO PORCILE

SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "b"

Edifici posizionati al centro di uno spazio non costruito.

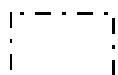
Le nuove costruzioni previste dal PSA saranno posizionate sul confine della corte.

Nel caso sia presente un accessorio senza valore riconosciuto è possibile individuare lo spazio edificabile sull'area di sedime dell'accessorio che sarà demolito.



Edifici posizionati ai lati di uno spazio non costruito.

Le nuove costruzioni previste dal PSA saranno posizionate sul confine della corte. Qualora lo spazio all'interno del perimetro della corte non risulti sufficiente, si potrà prevedere uno spostamento del perimetro stesso della corte individuando l'area necessaria per la nuova costruzione.

LEGENDA

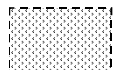
PERIMETRO DELLA CORTE
da definire tramite progetto unitario



ARREDO VERDE PAESAGGISTICO



SPAZIO DELLA CORTE NON EDIFICABILE



SPAZIO DELLA CORTE EDIFICABILE CON PSA



CASA RURALE SEPARATA
a pianta quadrata



FIENILE SEPARATO a pianta quadrata



CASELLA



FORNO POLLAIO PORCILE

TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI RURALI

RIFERIMENTO	TIPOLOGIE
A	Ville padronali
B	Palazzetto padronale Abitazione-Magazzino Alloggi braccianti Portineria Casello ferroviario Edificio abitativo diverso dalla casa rurale Villetta suburbana
C	Casa-Fienile-Stalla giustapposti Casa-Fienile-Stalla sovrapposti Casa rurale isolata
D	Fienile-Stalla isolato Fienile-Forno-Porcilaia
E	Stalletto Forno Pollaio Forno-Porcilaia-Pollaio Ricovero animali Deposito attrezzi agricoli Serra Tettoia Autorimessa
F	Casella canapa o Barchessa Casella-Forno-Porcilaia
G	Torre colombaia Silos Limonaia
K	Accessorio indefinito di piccole dimensioni con caratteri architettonici incongrui col contesto storico-ambientale Contentitore precario-Baracca
O	Oratorio Edificio di culto
Z	Magazzino di grandi dimensioni Capannone Impianto di frantumazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI**ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE****CRITERIO GENERALE**

Gli edifici rurali, pur diversi l'uno rispetto all'altro, possono essere ricondotti a grandi gruppi di riferimento che definiamo modelli.

La capillare analisi condotta sulle corti rurali ha permesso di classificare la massima parte degli edifici esistenti per modelli. In questo abaco sono raccolti i modelli edilizi per i quali il RUE ammette la possibilità di cambio d'uso verso funzioni residenziali o non residenziali, ma compatibili con la residenza.

FINALITÀ

La raccolta di tipi edilizi che segue, riguarda i modelli tipologici riscontrati con maggiore frequenza durante la fase di analisi. Il fine di questo abaco é quello di fornire una guida al riconoscimento delle tipologie su cui andranno applicate le norme di intervento definite agli articoli riguardanti gli edifici di tipologia riconoscibile nel territorio rurale.

UTILIZZO DELL'ABACO: CLASSIFICAZIONE DEL TIPO

Una piccola assonometria individua il modello tipologico di riferimento

Per definire il modo di intervento sugli edifici costituenti la corte in cui si opera, gli stessi dovranno essere confrontati con i modelli proposti nell'abaco per individuare la tipologia edilizia cui ognuno di essi é assimilabile. All'assonometria é associata una didascalia sintetica che fornisce ulteriori informazioni per la classificazione dei tipo.

UTILIZZO DELL'ABACO: NUMERO DI ALLOGGI REALIZZABILI

Una didascalia posta sotto il modello tipologico dell'edificio indica la quantità di alloggi che potranno essere ricavati nel fabbricato a seconda della SCA teorica disponibile.

UTILIZZO DELL'ABACO: LETTURA DEI MODULI

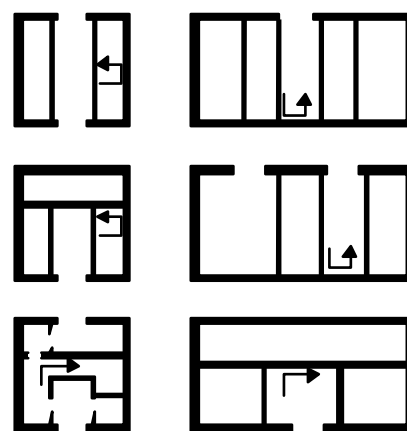
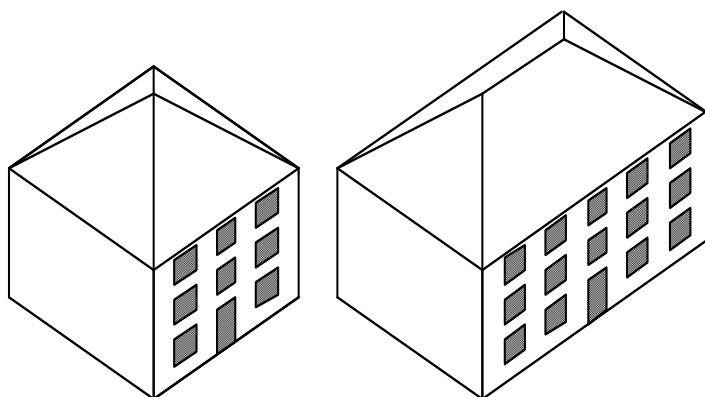
Viene fornito uno schema sintetico che aiuta l'operatore ad individuare i moduli in cui é scomponibile l'edificio. Per modulo viene inteso uno o più corpi di fabbrica perimetrati da strutture portanti. Sulla scorta di questo schema l'operatore dovrà individuare i moduli che realmente compongono l'edificio oggetto di intervento.

UTILIZZO DELL'ABACO: CAMBIO D'USO

Nel caso in cui le norme ammettano la possibilità di cambio d'uso uno schema sintetico aiuta ad individuare le parti dell'edificio in cui l'uso esistente potrà essere modificato verso l'uso residenziale, nel rispetto delle categorie di intervento ammesse, al variare del tipo di corte, degli edifici che la compongono e del soggetto attuatore.

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA PADRONALE**schemi tipologici****Caratteristiche**

Generalmente a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato.

Contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq

n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq

n. 1 alloggio ulteriore per ogni 300 mq di SCA teorica oltre a 800 mq

un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto

modulo residenza/accessori



modulo fienile



modulo portico

legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare l'uso verso la residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

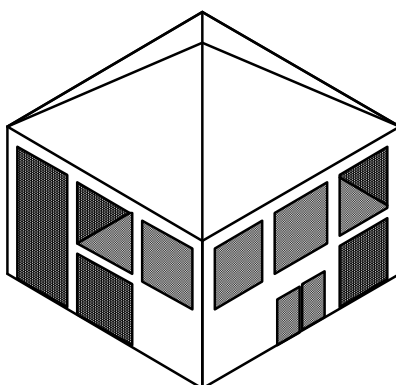
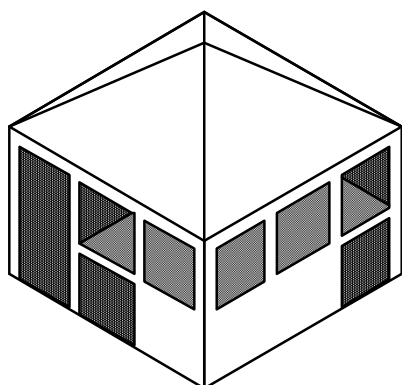


modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.

E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

FIENILE A PIANTA QUADRATA**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.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq

n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq

un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto

modulo residenza/accessori



modulo fienile



modulo portico

legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare l'uso verso la residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza



modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.

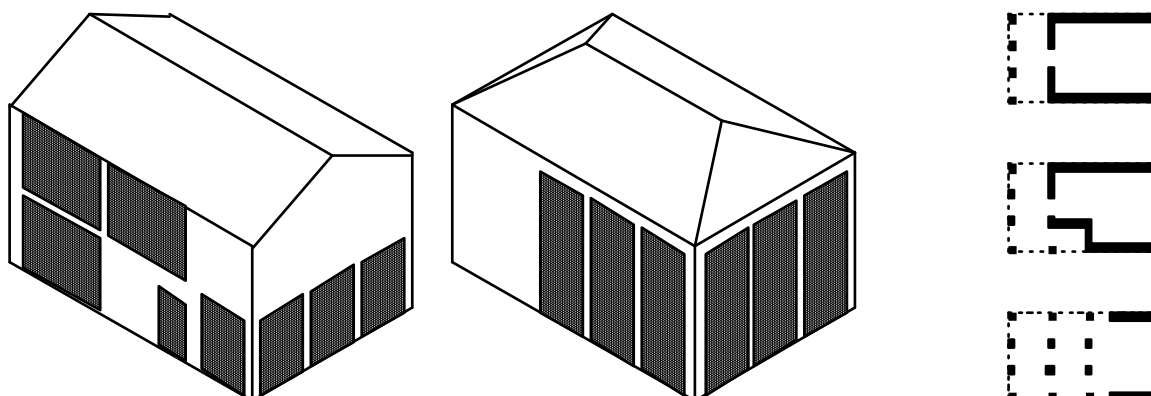
E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

**FIENILE A Pianta Rettangolare
CON PORTICO COPERTO A DUE O QUATTRO FALDE**

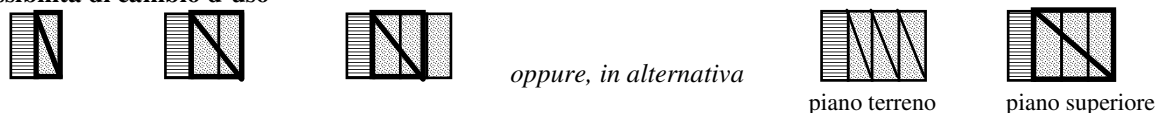
schemi tipologici

**Caratteristiche**

Generalmente a pianta rettangolare con copertura a due o quattro falde.
Contiene funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, ricovero di animali.

Numero di alloggi ammessi

- n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
 - n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
 - n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
- un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

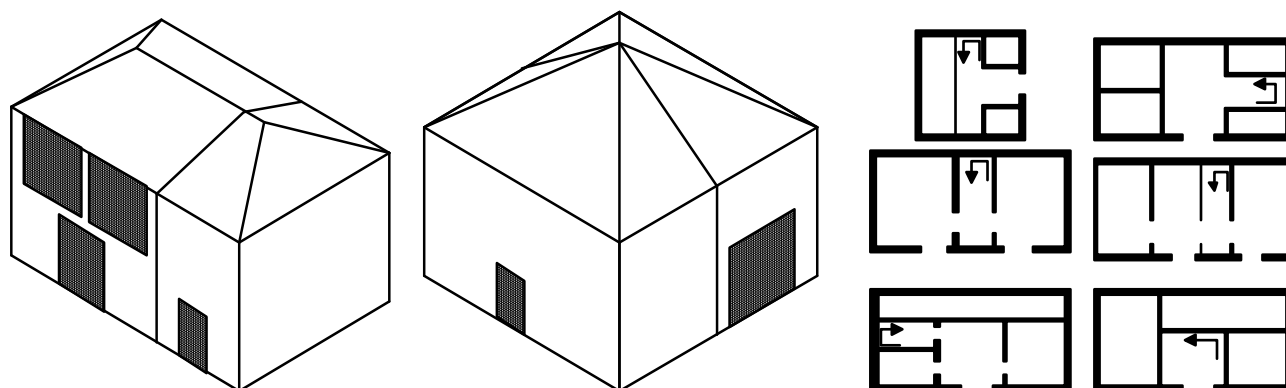
Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia. E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA STALLA**schemi tipologici****Caratteristiche**

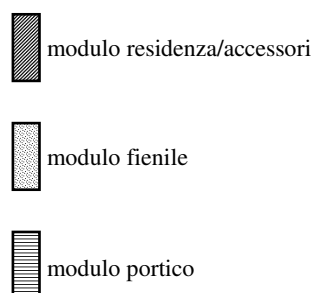
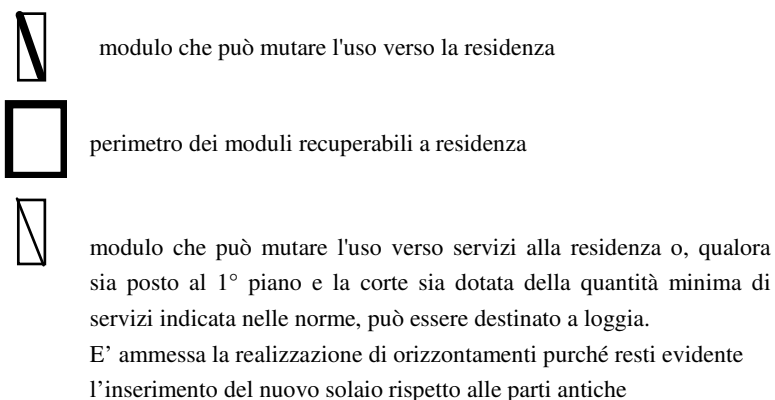
Generalmente a pianta rettangolare, è presente anche a pianta molto simile al quadrato.
Contiene funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzino.

Numero di alloggi ammessi

- n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
 - n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
 - n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
- un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

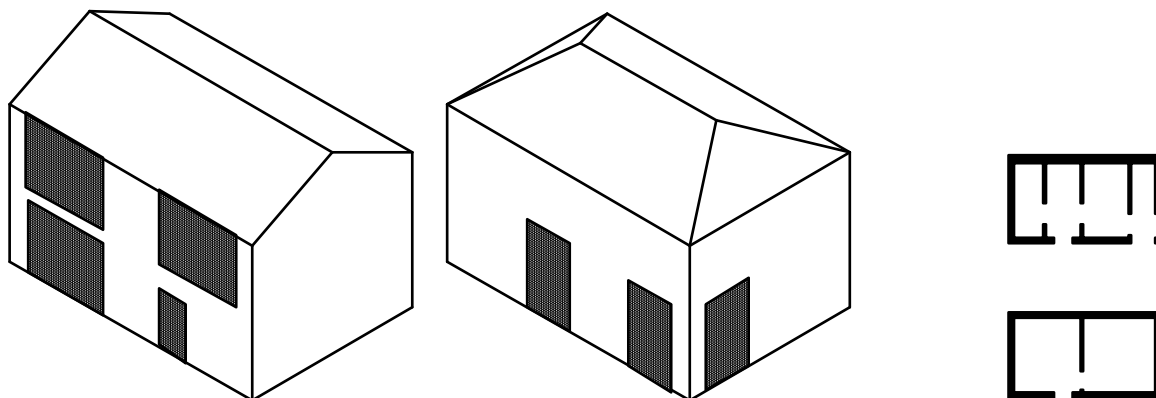
Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto**legenda delle trasformazioni**

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CON COPERTURA A DUE O QUATTRO FALDE**schemi tipologici****Caratteristiche**

Generalmente a pianta rettangolare con copertura a due o quattro falde.

Contiene funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, ricovero di animali.

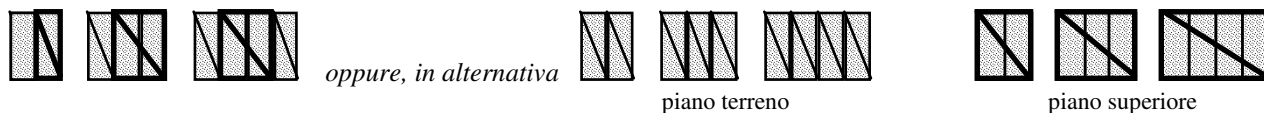
Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq

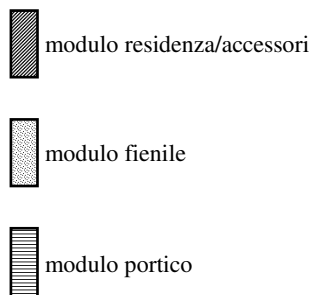
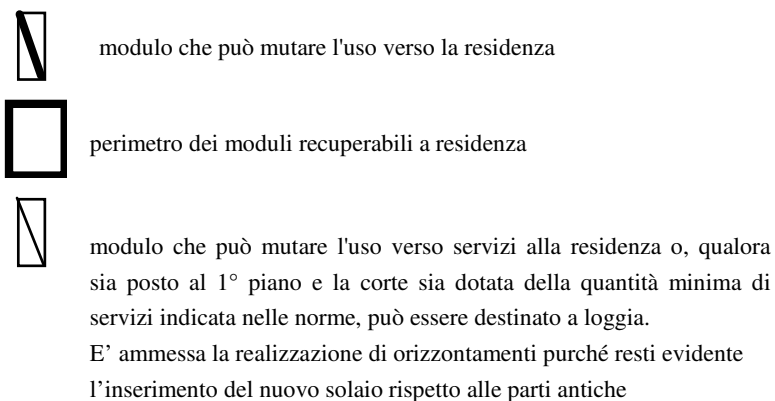
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq

n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq

un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

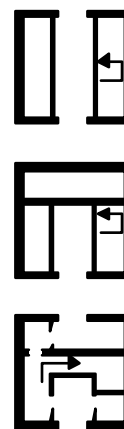
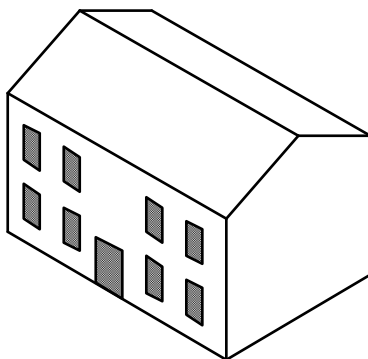
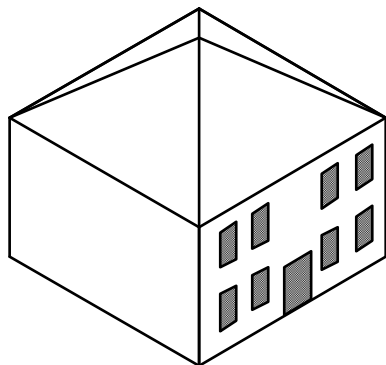
Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto**legenda delle trasformazioni**

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA ISOLATA**schemi tipologici****Caratteristiche**

Generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato.
Contiene funzioni residenziali e di magazzinaggio.

Numero di alloggi ammessi

- n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
 - n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
 - n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
- un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto

modulo residenza/accessori



modulo fienile



modulo portico

legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare l'uso verso la residenza



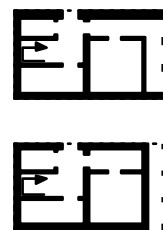
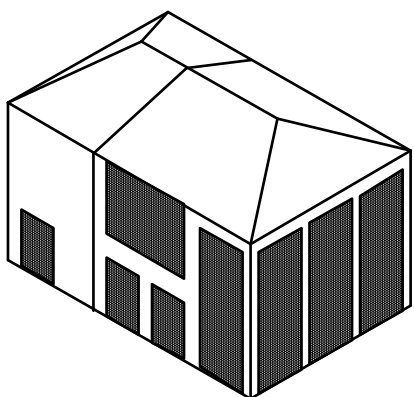
perimetro dei moduli recuperabili a residenza



modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.
E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA STALLA CON PORTICO**schemi tipologici****Caratteristiche**

Generalmente a pianta rettangolare, è molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti.

Contiene funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq

n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq

n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq

un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

sia orizzontale che verticale

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto

modulo residenza/accessori



modulo fienile



modulo portico

legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare l'uso verso la residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza



modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.

E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ALLEGATO 2

TESSUTI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI -

Diagrammi per l’individuazione delle opportunità di
intervento e dei tipi di intervento ammessi

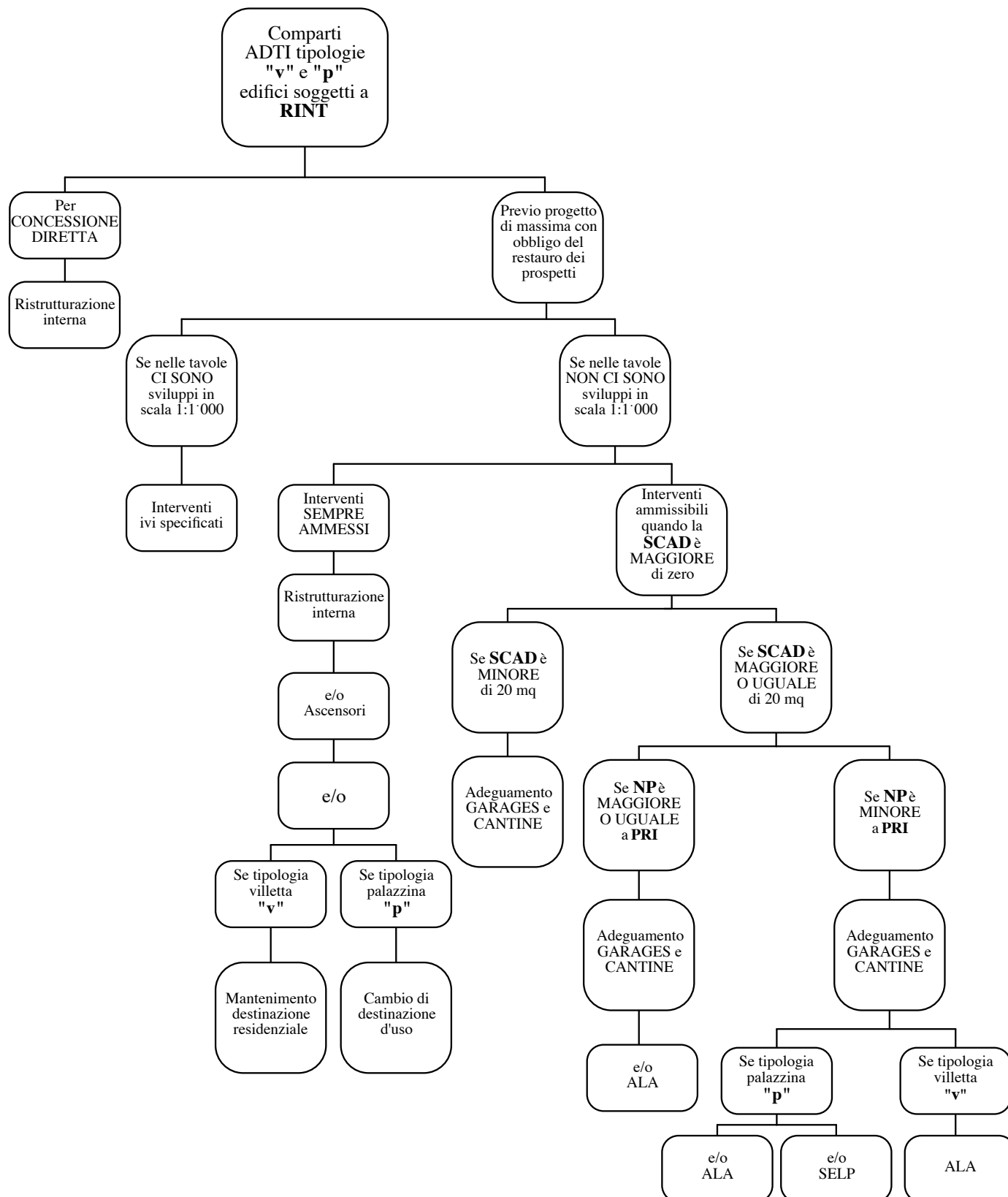
Diagramma figura 1**VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITA' DI INTERVENTO NEI COMPARTI "ADTI"
EDIFICI DI TIPOLOGIA "v" E "p" SCHEDATI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RINT**

Diagramma figura 2

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITA' DI INTERVENTO NEI COMPARTI "ADTI"
EDIFICI DI TIPOLOGIA "v" E "p" SCHEDATI SOGGETTI AD INTERVENTI DI REA E REB

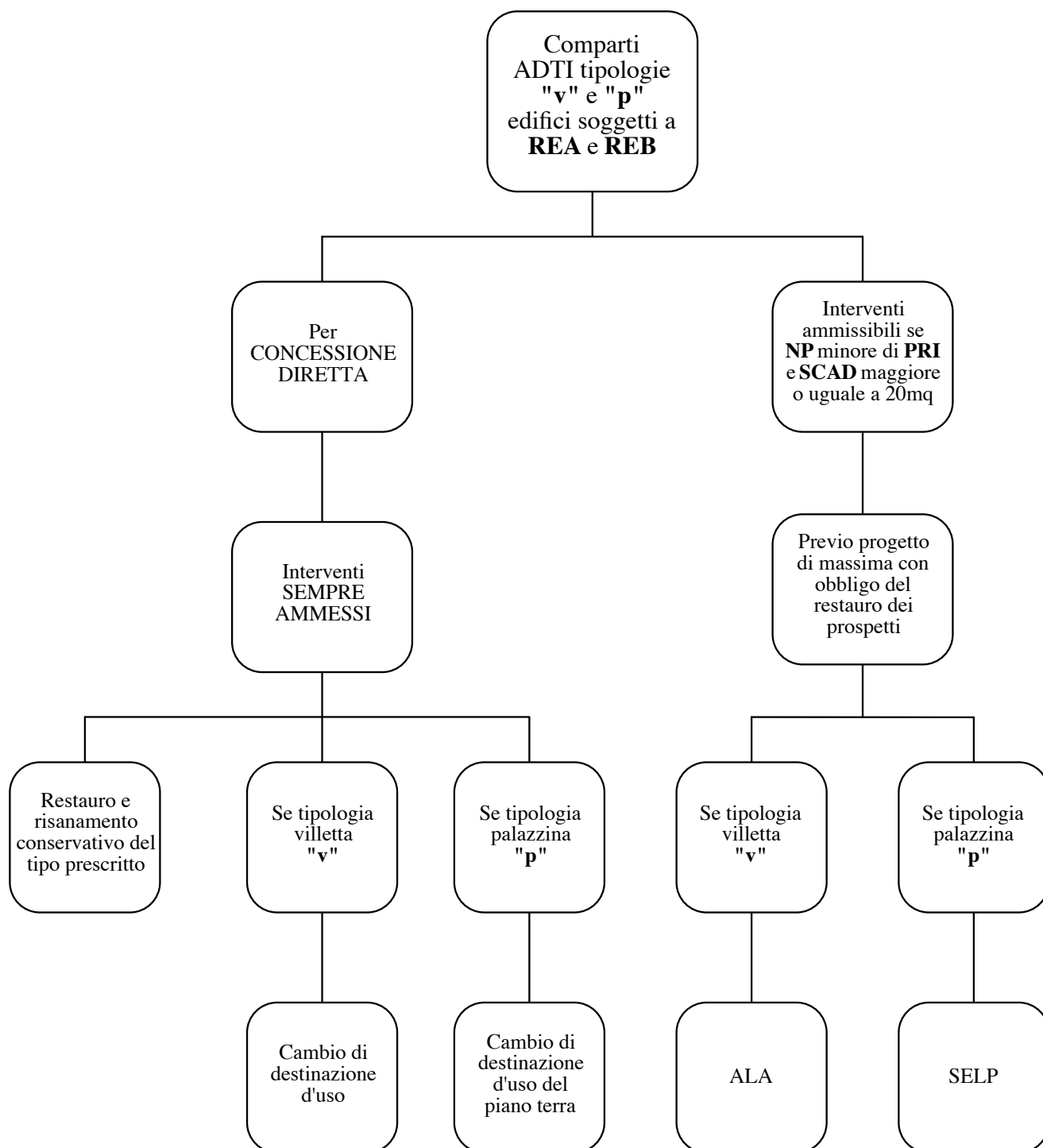


Diagramma figura 3

COMPUTO DELLA SCAD (SUPERFICIE CATASTALE DISPONIBILE) NEI COMPARTI "ADTI" EDIFICI DI TIPOLOGIA "v" E "p" SCHEDATI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RINT REA E REB

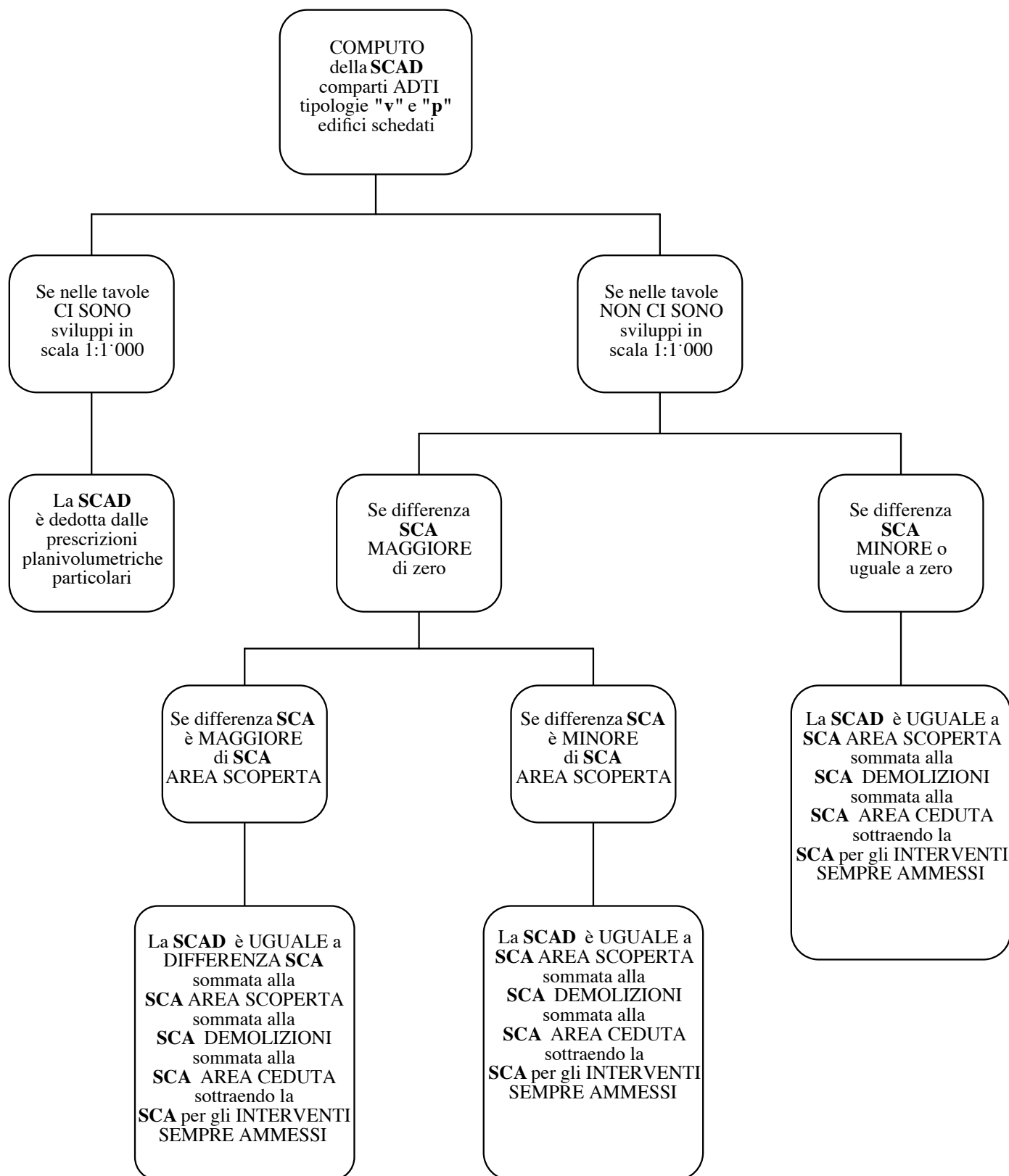


Diagramma figura 4

**INTERVENTI SEMPRE AMMESSI
NEI COMPARTI "ADTI" EDIFICI ORDINARI DI TIPOLOGIA "s" "v" "p"**

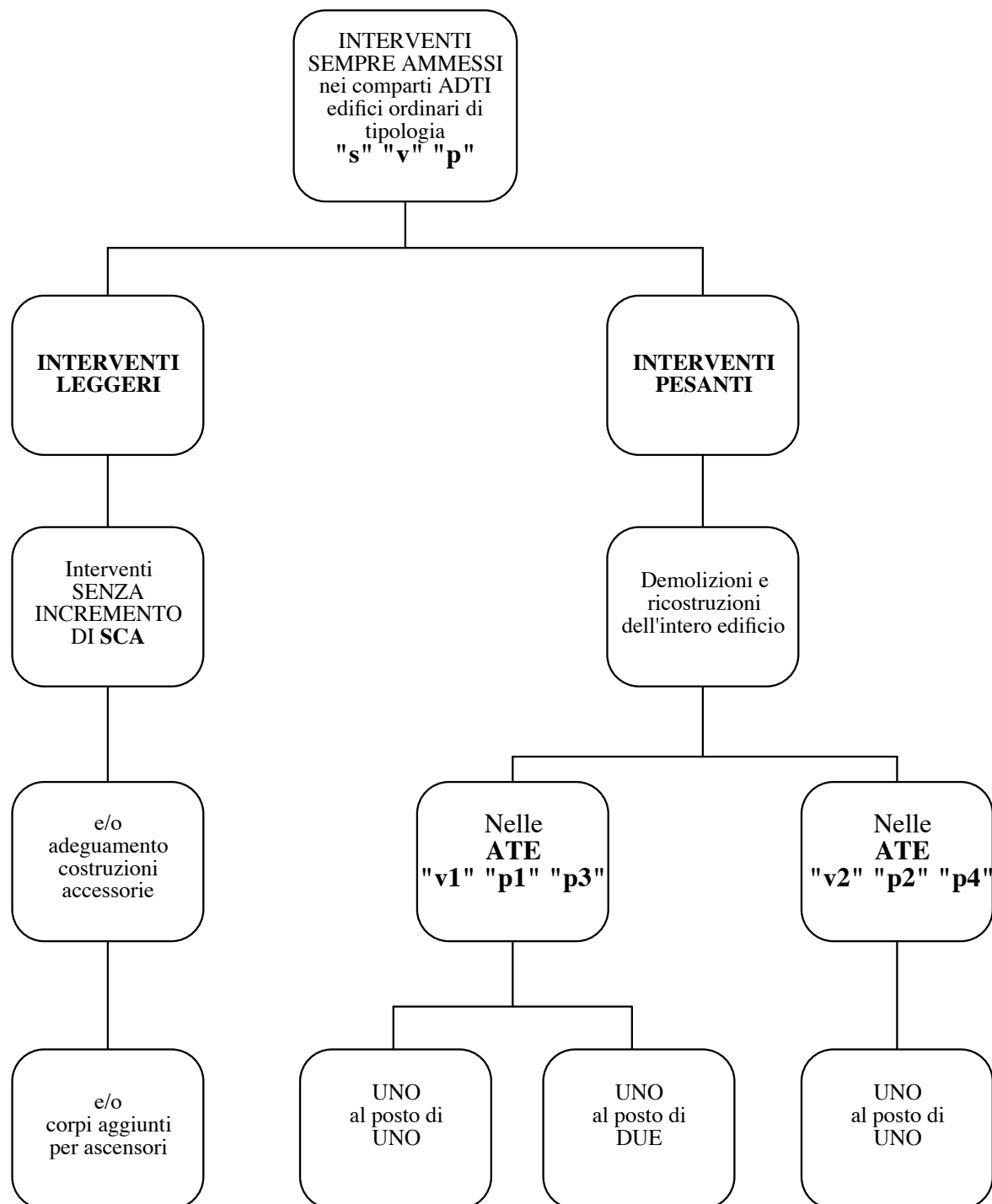


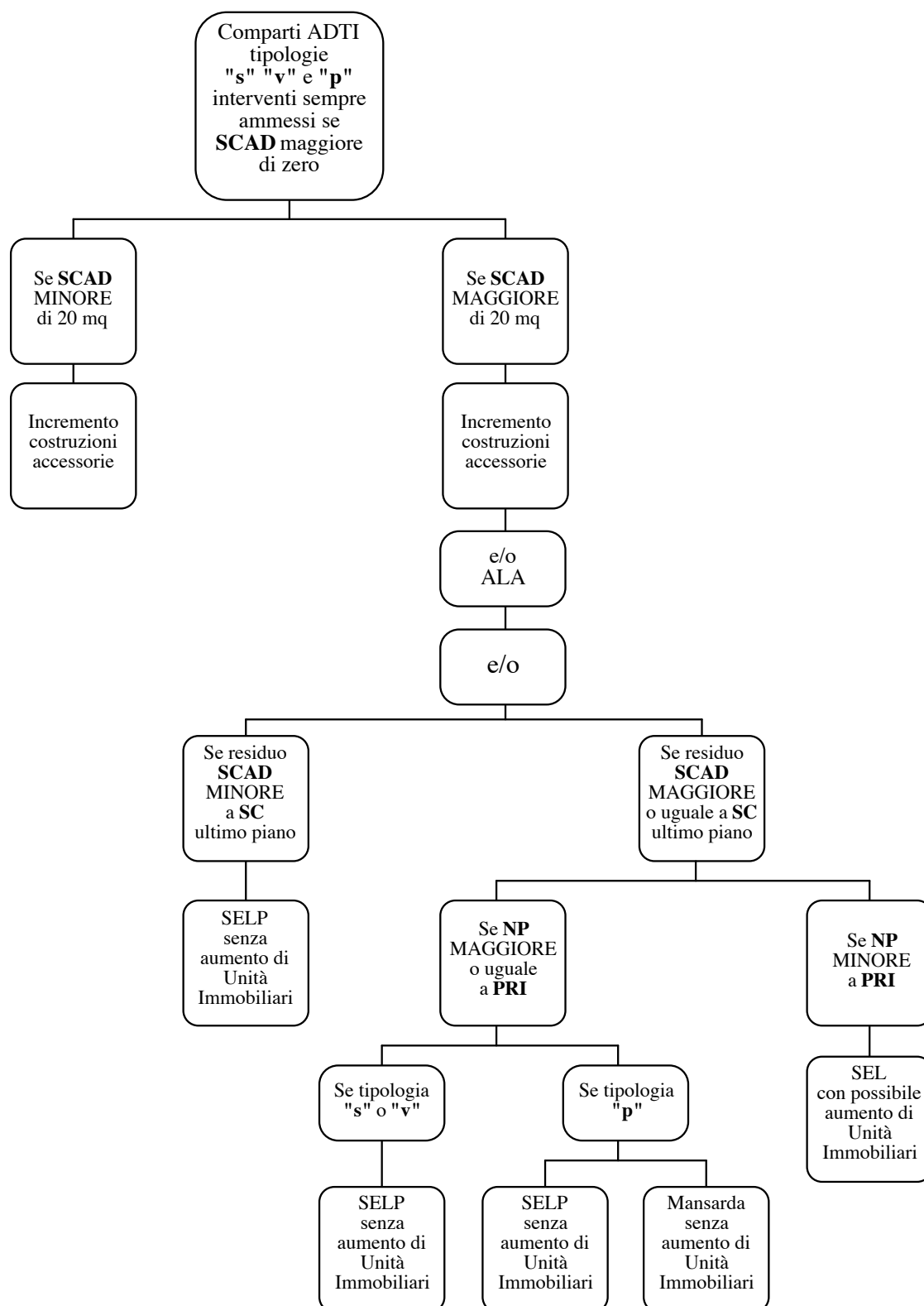
Diagramma figura 5**VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITA' DI INTERVENTO NEI COMPARTI "ADTI"
EDIFICI ORDINARI DI TIPOLOGIA "s" "v" E "p"**

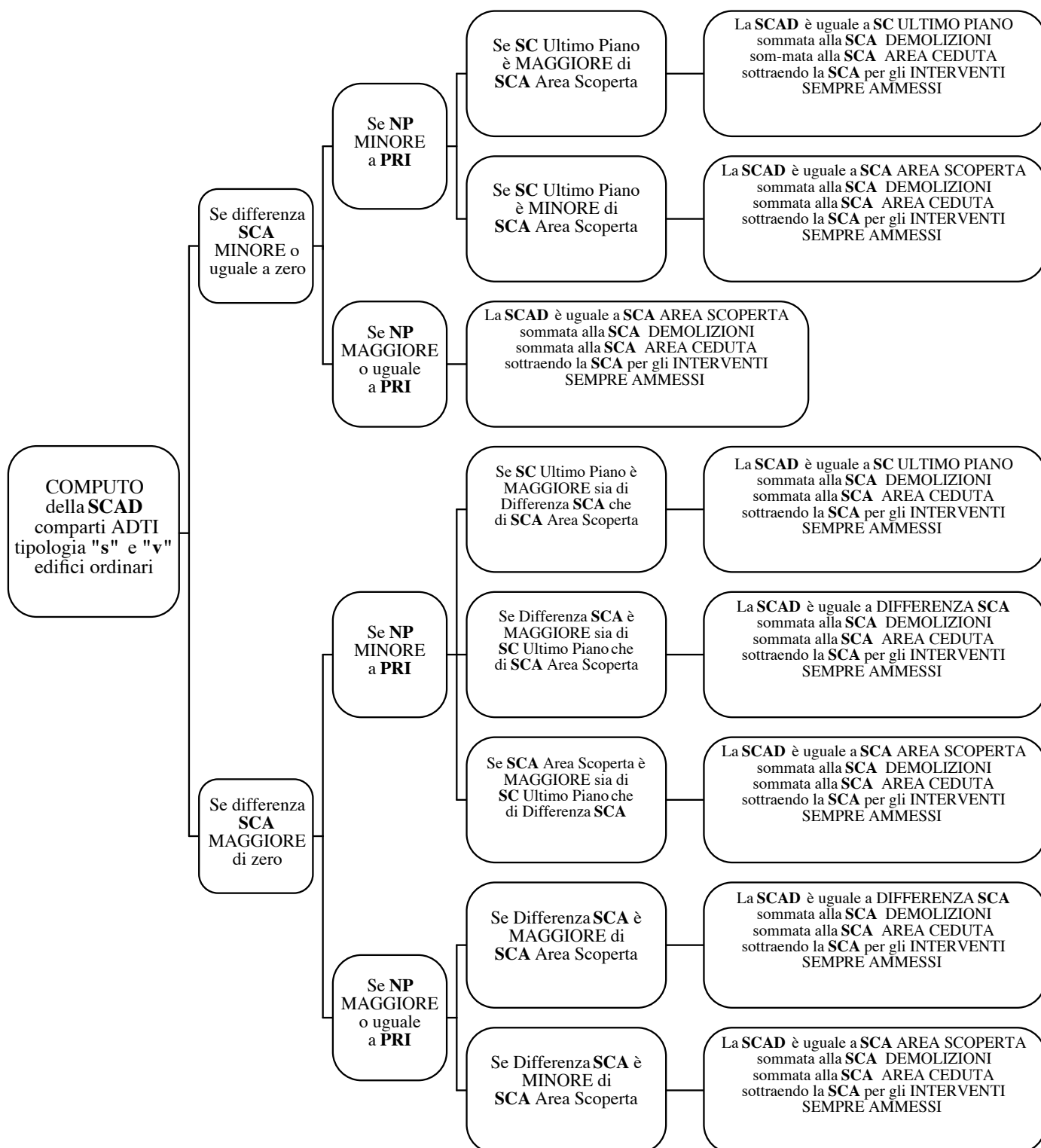
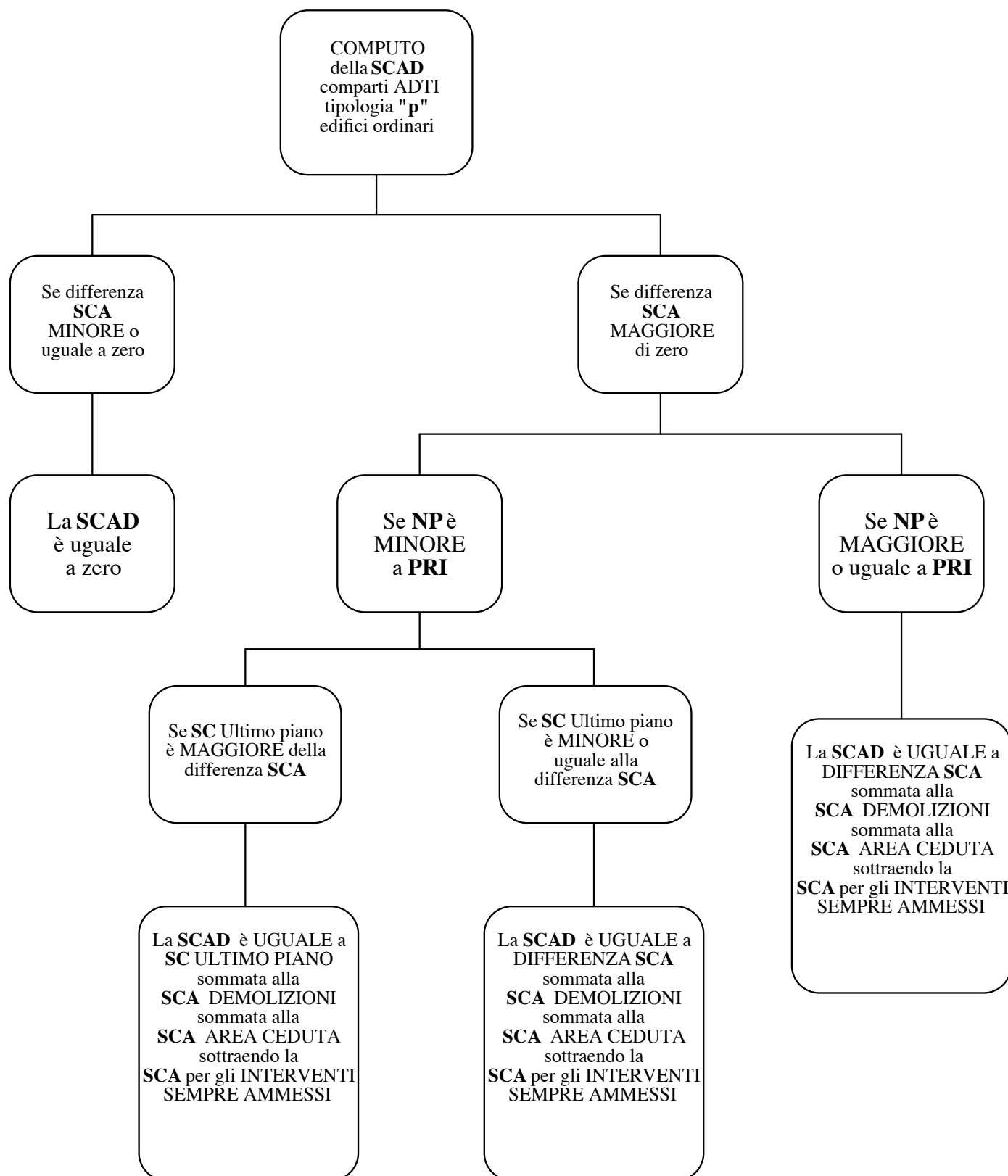
Diagramma figura 6**COMPUTO DELLA SCAD (SUPERFICIE CATASTALE DISPONIBILE)
NEI COMPARTI "ADTI" EDIFICI ORDINARI DI TIPOLOGIA "s" E "v"**

Diagramma figura 7

**COMPUTO DELLA SCAD (SUPERFICIE CATASTALE DISPONIBILE)
NEI COMPARTI "ADTI" EDIFICI ORDINARI DI TIPOLOGIA "p"**



ALLEGATO 3

TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI -

Dotazioni pertinenziali in relazione alle funzioni

SOTTOCLASSE Usi del settore primario

NOME USO	Aree e impianti per la produzione agricola	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/400 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/200 mc V
NOME USO	Ricovero di animali da allevamento aziendale	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/400 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/200 mc V
NOME USO	Residenza di operatori agricoli a titolo principale	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA

SOTTOCLASSE Usi per attività specializzate del settore primario

NOME USO	Allevamento zootecnico intensivo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Impianti per la piscicoltura	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1mq /50mq SF
NOME USO	Servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia, impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/200 mc V
NOME USO	Produzione dei derivati del latte	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Coltivazioni floricole e di piante ornamentali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

SOTTOCLASSE Usi del settore secondario

NOME USO	Trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Impianti per la stagionatura del formaggio	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Industrie alimentari e delle bevande	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0mq /100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3mq /100 mc V
NOME USO	Industrie tessili e dell'abbigliamento	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Industrie conciarie. della carta. fabbricazione di prodotti chimici. fibre sintetiche. materie plastiche. stampa	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Produzione e lavorazione dei metalli	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Produzione e riparazione di . macchine. apparecchi meccanici. apparecchiature elettriche e ottiche. veicoli	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Industrie del legno. fabbricazione di . mobili	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Altre industrie manifatturiere	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Industria delle costruzioni	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Demolizione di autoveicoli e motoveicoli	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Attività artigianali del settore secondario	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Attività di commercio all'ingrosso	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/10 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Mercati all'ingrosso.	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Deposito e immagazzinaggio	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1,0 mq/100 mc V	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1,3 mq/100 mc V
NOME USO	Estrazione di Ghiaia sabbia ed argilla	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SF	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /50 mq SF

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso	NC = nuova costruzione
	AMPL= ampliamenti	RIUR = ristrutturazione urbanistica

SOTTOCLASSE Usi di servizio alla città					
NOME USO	Sedi e servizi degli enti locali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Uffici decentrati dello stato (uffici finanziari; giudiziari; etc.)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Assicurazione sociale obbligatoria	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Sedi di organizzazioni sindacali e di categoria	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Sedi delle istituzioni secolari della chiesa cattolica(vescovado) o di altre organizzazioni religiose	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Sedi amministrative dei servizi postali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Sedi e succursali d'impresa dei diversi settori produttivi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Intermediazione monetaria e finanziaria	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Compagnie di assicurazione	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Servizi alle imprese	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Centri elaborazioni dati, servizi connessi e accessori	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Laboratori e centri di ricerca	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

SOTTOCLASSE Grande distribuzione

NOME USO	Esercizi commerciali al dettaglio isolati con superficie di vendita compresa fra 1501 e 2500 mq.	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99
NOME USO	Esercizi commerciali al dettaglio isolati con superficie di vendita superiore ai 2500 mq.	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99
NOME USO	Centri commerciali di attrazione	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99
NOME USO	Polo commerciale	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	DCR 1253/99

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

SOTTOCLASSE Residenza

NOME USO	Residenza civile in zona agricola	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /2 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Abitazioni individuali e familiari	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /12 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Case dello studente	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /12 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq / 6 mq SCA
NOME USO	Convitti, collegi, conventi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Residenze protette. centri diurni assistenziali. comunità alloggio. case albergo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

SOTTOCLASSE Attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza.

NOME USO	Esercizi commerciali al dettaglio isolati con superficie di vendita compresa fra 251 e 1500 mq.	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.
NOME USO	Commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 250 mq.	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.
NOME USO	Commercio al dettaglio di auto e motoveicoli. di macchine. di semilavorati industriali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	NdA art.

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Ristoranti. esercizi per la ristorazione (L. 25/8/1991. n.287. art5. lettere a).b). e d)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Bar. esercizi per la ristorazione (L. 25/8/1991. n.287. art5. lettere a).b).e d)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche. esercizi per la ristorazione (L. 25/8/1991. n.287. art5. lettere a).b).e d)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Studi professionali in genere	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Studi medici. laboratori di analisi cliniche. ambulatori senza ricovero. uffici dei distretti sociosanitari	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Servizi veterinari	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /6 mq SCA
NOME USO	Servizi per il benessere fisico e la cura della persona	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Servizi di pompe funebri	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	
NOME USO	Editoria	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Agenzie bancarie	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Agenzie assicurative	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Agenzie di mediazione immobiliare	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Agenzie di viaggio e altre agenzie di trasporto	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Ricevitorie lotto. enalotto. agenzie ippiche	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Produzione. riparazione e restauro di arredi e oggetti per la casa	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Produzione e riparazione di generi di abbigliamento	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Produzione e riparazione di beni personali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Laboratori fotografici. eliografici. tipografici e simili	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

legenda	CDU = cambio d'uso	NC = nuova costruzione
	AMPL= ampliamenti	RIUR = ristrutturazione urbanistica

NOME USO	Servizi di lavanderia e simili	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
----------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Riparazione di auto e motoveicoli	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
----------	-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

SOTTOCLASSE Attività ricettive

NOME USO	Alberghi e pensioni	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1mq /10mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1mq / 5mq SCA
----------	---------------------	-------------------------------------	------------------	-----------------------------------	------------------

NOME USO	Motel	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1mq /10mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1mq / 5mq SCA
----------	-------	-------------------------------------	------------------	-----------------------------------	------------------

NOME USO	Alberghi residenziali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1mq /10mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1mq /10mq SCA
----------	-----------------------	-------------------------------------	------------------	-----------------------------------	------------------

NOME USO	Ostelli	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1mq /40mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1mq /20mq SCA
----------	---------	-------------------------------------	------------------	-----------------------------------	------------------

NOME USO	Campeggi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 auto/piazzola	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 auto/piazzola
----------	----------	-------------------------------------	-----------------	-----------------------------------	-----------------

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

SOTTOCLASSE Servizi Sociali

NOME USO	Nidi e asili infantili	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Scuola dell'obbligo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Centri civici, centri di quartiere	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Centri per la gioventù, gioco bambini e ragazzi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Associazioni a scopo religioso, politico, sociale e ricreativo per la diffusione della cultura e dello sport	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Ambulatori senza ricovero	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Pubbliche assistenze	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Assistenza sociale	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Uffici decentrati dell'amministrazione comunali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Stazioni di polizia urbana	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Uffici postali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Uffici dei distretti socio-sanitari	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Uffici parrocchiali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Edifici e attrezzature per il culto	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Spazi pubblici attrezzati (piazza di quartiere, verde di arredo, etc.)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Aree di sosta per le popolazioni nomadi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

SOTTOCLASSE Istruzione superiore

NOME USO	Istituti non residenziali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
NOME USO	Istituti residenziali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Università	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Istituti di istruzione a carattere religioso (seminari)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA

SOTTOCLASSE Sanità ed Igene

NOME USO	Servizi ospedalieri pubblici	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Servizi ospedalieri privati	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Centri e stabilimenti per il benessere fisico	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Residenze sanitarie assistite e case protette	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
NOME USO	Istituto zooprofilattico	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Canile municipale	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	
----------	-------------------	-------------------------------------	--	-----------------------------------	--

NOME USO	Cimiteri	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /50 mq SF
----------	----------	-------------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------

SOTTOCLASSE Attività sportive e ricreative

NOME USO	Impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	---	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Impianti sportivi da spettacolo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI
----------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------	-----------------------------------	-------------

SOTTOCLASSE Attività culturali e spettacoli

NOME USO	Cinema	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI
----------	--------	-------------------------------------	-------------	-----------------------------------	-------------

NOME USO	Teatri	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	LR. VIGENTI
----------	--------	-------------------------------------	-------------	-----------------------------------	-------------

NOME USO	Sale da ballo e ritrovi (L.25/8/1991. n.287.art.5.lettera C)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	--	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Attività per lo spettacolo radiotelevisivo	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	--	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Centri congressi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
----------	------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

NOME USO	Strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	---	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Parchi di divertimenti	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI		NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SF
----------	------------------------	-------------------------------------	--	-----------------------------------	--------------------

SOTTOCLASSE Difesa e vigilanza

NOME USO	Stazioni carabinieri. finanza e ps	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /10 mq SCA
----------	------------------------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Installazioni per la difesa del territorio. caserme	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /50 mq SCA
----------	---	-------------------------------------	---------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Protezione civile, vigili del fuoco	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /50 mq SCA
----------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Istituti di pena	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA
----------	------------------	-------------------------------------	---------------------	-----------------------------------	--------------------

SOTTOCLASSE Stazioni

NOME USO	Stazione ferroviaria	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	----------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

NOME USO	Stazione autolinee	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /40 mq SCA	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /20 mq SCA
----------	--------------------	-------------------------------------	--------------------	-----------------------------------	--------------------

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

SOTTOCLASSE Servizi alla viabilità veicolare

NOME USO	Distribuzione di carburanti liquidi	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /200 mq SF	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SF
-----------------	-------------------------------------	--	--------------------	--	--------------------

NOME USO	Distribuzioni di carburanti gassosi (gas metano)	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /200 mq SF	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SF
-----------------	---	--	--------------------	--	--------------------

SOTTOCLASSE Produzione e distribuzione dell'energia

NOME USO	Impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia. del gas. dell'acqua	CDU O AMPL. PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /200 mq SF	NC O RIUR PARCHEGGI PRIVATI	1 mq /100 mq SF
-----------------	---	--	--------------------	--	--------------------

<i>legenda</i>	CDU = cambio d'uso AMPL= ampliamenti	NC = nuova costruzione RIUR = ristrutturazione urbanistica
----------------	---	---

ALLEGATO 4

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI -

Regolamento per l’installazione, il potenziamento e la
ristrutturazione

CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI - NORME TECNICHE PER LA LORO INSTALLAZIONE E PER IL POTENZIAMENTO E LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

(Articolo 2, comma 1° del D. Leg.vo n° 32 del 11 Febbraio 1998 e sue successive modifiche ed integrazioni)

TITOLO I IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE APERTI AL PUBBLICO

CAPITOLO 1 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE .

ARTICOLO 1 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare come definiti dalle norme regionali, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

- ZONA 1** Nuclei storici, aree di tutela e valorizzazione del fiume Reno, grandi parchi ed attrezzature sociali, culturali e sanitarie. All'interno di questa zona non possono essere installati nuovi impianti.
- ZONA 2** Tessuti edificati esistenti prevalentemente residenziali. All'interno di questa zona gli impianti esistenti possono essere adeguati nel rispetto dell'articolo 9.7.2 del POC; non é invece ammessa l'installazione di nuovi impianti.
- ZONA 3.1** Tessuti residenziali integrati con attività terziarie, commerciali di recente trasformazione o in corso di attuazione. All'interno di questa zona gli impianti esistenti possono essere adeguati nel rispetto dell'articolo 9.7.2 del P.O.C.; é altresì ammessa la costruzione di nuovi impianti di distribuzione aventi le caratteristiche di stazione di servizio o di stazione di rifornimento come definiti ai successivi articoli, nei limiti e nei modi stabiliti dal medesimo articolo 9.7.2 del POC.
- ZONA 3.2** Tessuti specializzati prevalentemente produttivi, terziari o commerciali integrati con attività residenziali o di servizio. All'interno di questa zona gli impianti esistenti possono essere adeguati nel rispetto dell'articolo 9.7.2 del P.O.C.; é altresì ammessa la costruzione di nuovi impianti di distribuzione aventi le caratteristiche di stazione di servizio o di stazione di rifornimento come definiti ai successivi articoli, nei limiti e nei modi stabiliti dal medesimo articolo 9.7.2 del POC.
- ZONA 4** Aree agricole della collina e della pianura. All'interno di questa zona, limitatamente alle fasce di rispetto delle strade di categoria A, B, C o D, ai sensi dell'articolo 2 del D.Leg.vo n. 285/92, gli impianti esistenti possono essere adeguati nel rispetto dell'articolo 9.7.2 del P.O.C.; é altresì ammessa, nelle medesime fasce, la costruzione di nuovi impianti di distribuzione aventi le caratteristiche di stazione di servizio o di stazione di rifornimento purché non venga compromessa la visuale paesaggistica della collina.

CAPITOLO 2 PRINCIPI GENERALI E NORME PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E L'ADEGUAMENTO DI QUELLI ESISTENTI

ARTICOLO 2 FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ (D.LEG.VO N. 285/92 E D.P.R N. 495/92)

E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (articolo 24 comma 4 del D.Leg.vo n. 285/92 e D.P.R. n. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente in materia e di quanto previsto dall'articolo 9.7.2 del P.O.C..

ARTICOLO 3 TIPOLOGIE

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime della "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento" così come definite dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni di P.O.C. e alle norme tecniche contenute nella presente normativa.

Gli impianti esistenti definiti chioschi all'articolo 9.7.2 del P.O.C. devono attenersi alle caratteristiche definite dalla LR.33/94, articolo 2.

ARTICOLO 4 INDICI URBANISTICO - EDILIZI DA APPLICARSI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E PER LA RISTRUTTURAZIONE DI QUELLI ESISTENTI

Le estensioni minime consentite per impianti di distribuzione carburanti ad uso autotrazione aperti al pubblico di nuova installazione sono le seguenti:

	<i>zona 2</i> min.	<i>zona 3</i> min.	<i>zona 4</i> min.
stazione di servizio	1.000	1.800	3.000
stazione di rifornimento	800	1.500	2.000

I parametri di edificabilità minimi sono quelli dettati dalle norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna:

- altezza massima dei fabbricati ml 5,00;
- $U_f = 0.05$ mq/mq.

Nel calcolo della superficie dell'impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione qualora realizzate su area privata.

Relativamente agli interventi di ampliamento e nuova costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti verranno applicati gli indici massimi stabiliti all'articolo 16.2.3 del R.U.E..

Nel caso di insediamento polifunzionale all'interno di un unico lotto, di tipologia "produttivo all'aria aperta", definita all'articolo 16.2.3.3 del R.U.E., è stabilito l'obbligo di destinare almeno il 30% della SF del lotto all'impianto di distribuzione carburanti.

L'edificazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, è consentita solo nel rispetto delle distanze minime fra impianti fissate dalla normativa regionale.

Nelle aree di trasformazione localizzate in zona 3.1, ai sensi del precedente articolo 1, è consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori, sempreché vengano compresi nei relativi Piani Urbanistici Attuativi e che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione, fermo restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità e degli indici urbanistico - edilizi previsti dalle Norme di R.U.E., articolo 5 per le aree di trasformazione in cui sono localizzati e in ogni caso nel rispetto delle distanze minime fra impianti di cui alla normativa regionale.

Nelle fasce di rispetto stradale individuate alla tavola 2.2 del PSC ricadenti in zona 4, ai sensi del precedente articolo 1, é consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori solo successivamente alla realizzazione delle strutture stradali in progetto. Il perimetro dei sopradetti impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti zone agricole, individuate alla tavola 4 del POC e normate agli articoli 9.1.4.8 e 9.1.4.9 delle Norme di R.U.E., per un massimo di ml 60,00 di profondità misurati dal confine stradale. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico - edilizi di cui sopra. Tale localizzazione dovrà avvenire in ogni caso nel rispetto delle distanze minime fra impianti di cui alla normativa regionale. In tale caso gli interventi sono subordinati alle approvazioni di cui all'articolo 9.7.2 di P.O.C. ed il Progetto dell'impianto viene approvato con le procedure previste dalla LR. 20/2000, articolo 34.

Il fronte minimo (intendendo per fronte la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml 60.00 per i nuovi impianti e sarà così ripartito:

- accessi ml 15,00 cadauno;
- aiuola spartitraffico ml 30,00.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle norme, la trasformazione da "chiosco" a "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento" a "stazione di servizio", ove consentita dall'articolo 9.7.2 di P.O.C., potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistico - edilizi e delle prescrizioni di cui al presente articolato.

Negli impianti esistenti che vengono ampliati modificando la tipologia, come descritto al comma precedente, laddove é installato il self - service a pagamento ed anche il lavaggio dovrà essere realizzato il bagno per gli utenti. Tale adeguamento dovrà essere realizzato entro 5 anni dall'approvazione delle presenti Norme.

ARTICOLO 5 DISTANZE FRA IMPIANTI

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla Legge Regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda completa come indicato dall'articolo 1 del D.Leg.vo n. 32/98.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla Legge Regionale.

ARTICOLO 6 PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA VIABILITÀ

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'articolo 22 del D.Leg.vo n. 285/92 ed articolo 61, comma 3 del D.P.R. n. 495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'area spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo articolo 16.

Tale normativa vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti.

Sulle strade di competenza dell'ANAS e della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle seguenti norme, dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

ARTICOLO 7 TUTELA DEI BENI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO - ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO

La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; in particolare non devono essere compromesse le visuali verso la collina. Non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico - ambientale. E' vietata l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 29-10-1999 n. 490.

ARTICOLO 8 LUOGHI IN CUI É VIETATA L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti non é consentita in prossimità di intersezioni, fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. n. 495/92.

Non é consentita l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione di carburanti per autotrazione in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche; qualora siano verificate da parte della Amministrazione Comunale situazioni di pericolo, quelli esistenti dovranno adeguare gli accessi entro i termini di cui al D.Leg.vo n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, se non diversamente stabilito in quanto già notificata l'incompatibilità di cui all'articolo 1, comma 5 del D.Leg.vo n. 32/98 in materia di accessi, e secondo quanto specificato nel successivo articolo 9. Nel caso in cui ciò non sia possibile, l'impianto dovrà essere trasferito. Non é consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle fasce di rispetto dei cimiteri né il potenziamento di quelli esistenti, come disposto dal R.D. n. 1265 del 27.07.1934.

ARTICOLO 9 ACCESSI

La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro abitato, non deve essere inferiore a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione fissate rispettivamente in ml 12,00 (all'interno del territorio urbano) o ml 95,00 (nelle aree extraurbane). Per gli impianti esistenti, laddove risulta tecnicamente impossibile l'adeguamento degli accessi a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, é concessa la deroga fino ad un minimo di ml 5,00 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, a condizione che comunque il fronte minimo dell'impianto non sia inferiore a ml 8,00.

Per tutti gli impianti autonomi di nuova costruzione, l'accesso dovrà essere conforme alle norme del Nuovo Codice della Strada. Nei caso in cui gli impianti siano integrati all'interno di aree comprendenti altre attività (vedi ad esempio centri commerciali, parcheggi attrezzati, ecc.), gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività ed essere collocate a distanze calcolate tenendo conto del flusso di autoveicoli attratti dalla funzione principale.

Sulle strade di tipo B, C e D (così come definite dal D.Leg.vo n. 285/92), gli accessi dovranno avere una larghezza di ml 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml 30,00 oltre alle corsie di

accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada e comunque non inferiore a ml 60,00.

Sia gli impianti di nuova costruzione che quelli esistenti non possono avere accessi carrabili diretti da due o più strade di tipo B, C o D. Gli impianti esistenti aventi accessi carrabili da più di una strada, dovranno adeguarsi alle presenti norme entro e non oltre due anni dalla data di approvazione delle stesse.

ARTICOLO 10 OCCUPAZIONE DI AREE PUBBLICHE

Qualora per la realizzazione e/o la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.

I nuovi impianti non potranno occupare né suolo né sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni necessarie all'erogazione di carburante. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacciamenti alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto nonché alle reti elettriche e telefoniche.

Nel solo caso in cui l'area pubblica risulti eccedente gli standard minimi di Settore Urbano individuati alla tavola 5.2 di P.O.C., l'impianto potrà occupare anche parzialmente l'area pubblica, con esclusione delle strade, in regime di diritto superficiario.

Per la realizzazione di impianti interamente su area pubblica si applicano le disposizioni definite all'articolo 25 del presente Allegato Normativo.

ARTICOLO 11 MANUFATTI AMMESSI NELLE AREE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione del carburante (colonnine, serbatoi, pensiline ecc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml 10,00 dalla carreggiata stradale.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officine, motel, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

ARTICOLO 12 DISTANZE DAI CONFINI, DAGLI ALTRI EDIFICI E DA LINEE FERROVIARIE E LINEE ELETTRICHE

Nei nuovi impianti, sia le colonnine, che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compresi gli impianti di autolavaggio, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dai confini di proprietà ed a ml 10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero dei vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a ml 1,50 dai confini di proprietà. Negli impianti esistenti, e di nuova costruzione, l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito od esclusivamente negli impianti aventi i requisiti minimi di "stazione di servizio", previa acquisizione del parere favorevole della ASL di competenza.

In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione sia pubblici che privati dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate alla tavola 2.2 di P.S.C. per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

ARTICOLO 13 SCARICHI

Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, devono essere autorizzati dall'autorità competente previa acquisizione del parere dell'ARPA e realizzati ai

sensi del D. Leg.vo n. 152 del 11.05.99 e comunque secondo le norme vigenti in materia.

In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (ad es. in corrispondenza degli accessi), procedere alla loro copertura.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali é indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate o intubate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi ml 10,00, devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili ed ispezionabili da eseguirsi a cura e spese dei titolari degli Impianti. Particolari manufatti dovranno essere concordati con gli uffici tecnici del comune.

Per quanto riguarda lo smaltimento degli olii esausti deve essere rispettato il D. Leg.vo n. 22 del 05.02.97, e successive modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 14 SERBATOI

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, all'interno della quale deve essere contenuta una atmosfera di azoto come stabilito all'articolo 97 del vigente Regolamento di igiene. I serbatoi di nuova installazione dovranno essere muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/11/2002.

ARTICOLO 15 PARCHEGGI

Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi (officine, bar, ristoranti, ecc.) la dotazione minima di parcheggi pertinenziali dovrà essere quella stabilita dall'allegato 3 al R.U.E. per attività analoghe poste al di fuori delle aree di impianto.

I parcheggi al servizio dell'impianto e delle attività ad esso connesse non potranno in alcun modo essere sottratti all'uso pubblico.

ARTICOLO 16 CARATTERISTICHE DELLO SPARTITRAFFICO

Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di ml 1,50 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di cm 15, realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20,00.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di cm 80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistono marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi.

In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone con difficoltà motoria. Il sistema degli accessi non dovrà costituire in alcun modo barriera architettonica al transito dei pedoni.

ARTICOLO 17 ABBATTIMENTO DELLE PIANTAGIONI

L'abbattimento di piantagioni é disciplinato dalle norme contenute nella Circolare n. 8321 del 11.08.1966 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente impossibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita ai punti b) e c) della suddetta Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne é prescritta la reintegrazione, a cura e spese del richiedente, laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

In ogni caso non é consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e dalle Leggi Regionali in materia.

ARTICOLO 18 INSEGNE

La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società con l'eventuale dicitura “stazione di rifornimento” o “stazione di servizio” alle seguenti condizioni:

1. Le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq 5 (cinque).
2. Le insegne su palina devono avere dimensione massima di mq 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata.
3. Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, ovvero lungo le corsie di accelerazione e decelerazione o in corrispondenza degli accessi.
4. Deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riproducente il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto.
5. Le insegne devono essere posizionate ad almeno ml 3,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali.
6. L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione né ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni.
7. L'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo.
8. L'insegna non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale.
9. Deve essere collocato sull'area spartitraffico, un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq 2,00.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno dei box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia la loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a mq 1,00 ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici.

Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 24 del D.Leg.vo n. 507/93, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione.

Quanto previsto dall'articolo 23 del D.Leg.vo n. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, é esteso anche alle strade di tipo C e D.

ARTICOLO 19 SEGNALETICA

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

I cartelli di presegnalazione dovranno essere compatibili con le disposizioni del Codice della Strada.

ARTICOLO 20 ATTIVITÀ AMMESSE

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal Ministero Industria Commercio e Artigianato e la vendita di generi vari é quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

CAPITOLO 3 SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

ARTICOLO 21 OBBLIGHI IN CASO DI SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, devono essere richieste le autorizzazioni (o presentate le eventuali comunicazioni) per smantellamento previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente al momento della richiesta.

L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere:

- a)** la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b)** il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PRG;
- c)** la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- d)** l'eventuale bonifica del suolo nei casi in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento, da concordarsi con l'ARPA e l'ASL.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere fatte oltretutto all'ufficio controllo edilizio, all'ufficio commercio ed all'ARPA onde consentire i dovuti controlli di competenza.

TITOLO II IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO

CAPITOLO 4 PRESCRIZIONI PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE AD USO PRIVATO

ARTICOLO 22 PRESCRIZIONI

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato é soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto all'articolo 3, punto 10 del D.Leg.vo n. 32/98.

I serbatoi di contenimento del carburante dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (interrati, a doppia parete dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di recupero vapori).

In caso di sostituzione dei serbatoi esistenti, dovranno essere collocati solo ed esclusivamente serbatoi a doppia parete con rilevatore di perdite.

L'area ove avviene il rifornimento dei mezzi deve essere impermeabilizzata e pavimentata munita di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di sistemi di contenimento di eventuali versamenti accidentali di idrocarburi.

Il carburante potrà essere erogato solo ed esclusivamente ai mezzi intestati alla ditta richiedente e nessuna pubblicità o cartello pubblicitario potrà essere utilizzato per segnalare la presenza dell'impianto. L'inosservanza di tali norme comporterà la revoca dell'autorizzazione comunale.

La documentazione da presentare per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso privato é quella di cui al successivo articolo 23 ad eccezione dei soli punti g), j), k), m), n). Il parere preventivo dell'UTF necessita solo ed esclusivamente per impianti aventi capacità superiore a mc 10,00.

TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 5 DOCUMENTAZIONE E NORME GENERALI

ARTICOLO 23 DOCUMENTAZIONE

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera é la seguente:

- a) relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva chilometrica o l'esatto indirizzo (qualora trattasi di viabilità urbana) del progettato nuovo impianto di distribuzione di carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, il tipo e la capacità dei serbatoi, la previsione di allaccio ai servizi a rete (fognante, idrica, ecc.) con indicazione delle sezioni e dei particolari costruttivi delle stesse;
- b) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto all'Albo, attestante il rispetto di tutte le norme e prescrizioni urbanistiche, fiscali, concernenti la sicurezza sanitaria ed ambientale, la tutela dei beni storici, artistici e paesaggistici, la sicurezza stradale, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna, ed anche il rispetto di tutti i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa. La perizia giurata dovrà fare riferimento ai pareri preventivi di ARPA, UTF e VIGILI DEL FUOCO citando gli estremi degli stessi (data e protocollo);
- c) planimetrie in scala 1:2000 riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'UTE in data non anteriore a mesi 6 (sei) e certificato catastale con riportata l'esatta superficie della o delle particelle oggetto d'intervento;
- e) planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati ed accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché tutte le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area d'intervento ed eventuali essenze arboree di pregio;
- f) planimetrie di progetto in scala 1:100 di tutti i manufatti da realizzare;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi, all'aiuola spartitraffico, ai marciapiedi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla eventuale recinzione per la quale, laddove realizzata, dovrà essere fornita apposita sezione e prospetto alla scala 1:50 con particolari in scala 1:20;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 riportante con diversa simbologia tutte le reti (fognaria, idrica, telefonica, ecc.) con indicato il dimensionamento delle stesse ed i particolari costruttivi in scala 1:20;
- i) planimetria di progetto in scala 1:500 con indicate, con diversa colorazione, tutte le tubazioni inerenti l'impianto di erogazione carburante (compreso l'impianto di recupero vapori), le colonnine e la loro distanza da tutti gli altri manufatti;
- j) planimetria in scala 1:500 indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area, nonché le modalità di separazione degli stessi;
- k) prospetti esterni in scala 1:100 riportanti tutte le insegne (a colori) e anche la colorazione definitiva e le altezze di tutti i manufatti dell'impianto. Qualora vengano realizzati edifici in aderenza ad altri esistenti, i prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti o se, di notevoli dimensioni, di una parte significativa delle stesse;
- l) sezioni in scala 1:100 con indicate le quote definitive di tutta l'area e la quota di riferimento che dovrà essere quella stradale esistente o di progetto;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, alle superfici edificate, agli indici di fabbricazione ed all'altezza dei fabbricati, nonché il dimensionamento delle aree di urbanizzazione calcolate e localizzate secondo le Norme del PRG per le destinazioni d'uso insediate nell'impianto di distribuzione carburanti;
- n) eventuali nullastata dei Comuni ove gli impianti vengono rinunciati ai fini della costruzione del nuovo impianto.

Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo alla concessione ed inviata contestualmente in n° 3 copie all'Ufficio Edilizia e n° 2 copie all'Ufficio Commercio del Comune.

ARTICOLO 24 ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

Per gli impianti esistenti, non confermati all'articolo 97.2 di P.O.C., per i quali non esistono i requisiti minimi di adeguamento alla presente normativa ed alle norme del Nuovo Codice della Strada in materia di accessi, devono essere rimossi entro i termini di cui alla comunicazione di incompatibilità effettuata ai sensi dell'articolo 1, comma 5 del D.Leg.vo n. 32/98 e come disposto dall'articolo 3, comma 2 dello stesso D.Leg.vo.

ARTICOLO 25 IMPIANTI SU AREE PUBBLICHE

Per quanto concerne l'installazione di impianti su aree pubbliche, ove consentito dal PSC, si procede nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2, comma 4 del D.Leg.vo n. 32/98, mediante bando di gara e secondo modalità che garantiscono la partecipazione di tutti gli interessati a condizioni eque e non discriminatorie nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla presente normativa per quanto attiene i requisiti di superficie, accessi, ecc.

ALLEGATO 5

ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI (ART. 216 L.S.)

- 1) industrie insalubri di prima classe
- 2) industrie insalubri di seconda classe

DM 05.09.1994**Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie****1 - INDUSTRIE INSALUBRI DI PRIMA CLASSE**

<i>Sostanze chimiche</i>	<i>Fasi interessate dell'attività industriale</i>
Acetati di metile e di omologhi superiori lineari o ramificati	produzione
Acetilene	produzione
Acetone	produzione
Acido acetico	produzione
Acido benzoico	produzione
Acido bromidrico	produzione, impiego, deposito
Acido cianidrico	produzione, impiego, deposito
Acido cloridrico	produzione, impiego, deposito
Acido fluoridrico	produzione, impiego, deposito
Acido formico	produzione, impiego, deposito
Acido fosforico	produzione
Acido nitrico	produzione, impiego, deposito
Acido ossalico	produzione
Acido picrico	produzione, impiego, deposito
Acido solfidrico	produzione, impiego, deposito
Acido solforico	produzione, impiego, deposito
Acqua ossigenata, perossidi e persali	produzione
Acqua regia	produzione
Acrilamide	produzione, impiego
Allumina	produzione, impiego, deposito
Alluminio	produzione, deposito, polveri
Alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
Amine	produzione, impiego, deposito
Amino-derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
Ammoniaca	produzione, impiego, deposito
Anidride acetica	produzione, impiego, deposito
Anidride carbonica	produzione
Anidride fosforica	produzione, impiego
Anidride ftalica	produzione, impiego, deposito
Anidride maleica	produzione, impiego, deposito
Anidride solforosa	produzione, impiego, deposito
Antimonio e composti	produzione, impiego
Argento	produzione
Arsenico e composti	produzione, impiego
Benzolo ed omologhi	produzione, impiego
Berillio e composti	produzione, impiego
Boro trifluoruro	produzione, impiego, deposito
Bromo	produzione, impiego, deposito
Bromuri alcalini	produzione
Cadmio e composti	produzione, impiego
Calcio ossido	produzione
Calcio carburo	produzione
Calcio cianamide	produzione
Calcio nitrato	produzione
Carbonile cloruro (fosgene)	produzione, impiego

Carbonio solfuro	produzione, impiego, deposito
Ciano-derivati organici (non compresi in alte voci)	produzione
Cianogeno (composto del)	produzione, impiego, deposito
Cianuri	produzione, impiego, deposito
Ciclo esile acetato	produzione, impiego, deposito
Clorati e perclorati di sodio e di potassio	produzione, impiego, deposito
Cloriti	produzione
Cloro	produzione, impiego, deposito
Cloro biossido	produzione, impiego, deposito
Cloropirina	produzione, impiego, deposito
Cobalto e composti	produzione, impiego
Cromo e composti	produzione, impiego
Dietil-solfuro	produzione, impiego, deposito
Dimetil-solfuro	produzione, impiego, deposito
Esteri acrilici e metacrilici	produzione, impiego
Etere ciano carbonico	produzione, impiego, deposito
Etere etilico	produzione, impiego, deposito
Etilene ossido	produzione, impiego, deposito
Etilsopropilsolfuro	produzione, impiego, deposito
Fenolo e clorofenoli	produzione, impiego
Fluoro	produzione, impiego, deposito
Fosforo	produzione, impiego, deposito
Fosforo, derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione
Furfurolo	produzione
Gas tossici dell'elenco allegato al regio decreto 9 gennaio 1927 n. 147 e successive modifiche (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
Gesso	produzione
Glicerina	produzione
Glucosio	produzione
Idrogeno	produzione, impiego, deposito
Idrogeno fosforato	produzione, impiego, deposito
Iodio	produzione
Ipocloriti, conc. Cl attivo 10%	produzione
Isonitrili	produzione, impiego
Magnesio	produzione, impiego
Manganese e composti	produzione, impiego
Mercaptani	produzione, impiego, deposito
Mercurio e composti	produzione, impiego
Metile bromuro	produzione, impiego, deposito
Metile cloruro	produzione, impiego, deposito
Metile solfato	produzione, impiego, deposito
Naftalina	produzione
Nero fumo (nero di carbone)	produzione
Nichel e composti	produzione, impiego
Nitro composti organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
Nitrocellulosa	produzione, impiego, deposito
Nitroglicerina ed altri esteri nitrici di polialcool	produzione, impiego, deposito
Osmio e composti	produzione, impiego
Piombo e composti	produzione, impiego
Piombo-alchili (tetraetile e tetrametile)	produzione, impiego, deposito
Policlorobifenili e policlorotrifenili	produzione, impiego, deposito
Potassio	produzione, impiego, deposito
Potassio idrossido	produzione

Propilene ossido	produzione, impiego, deposito
Rame	produzione, metallurgia
Silicio	produzione
Sodio	produzione, impiego, deposito
Sodio carbonato	produzione
Sodio idrossido	produzione
Sodio solfuro	produzione
Solfiti, bisolfiti, meta solfiti, iposolfiti	produzione, impiego
Solfoderivati organici (non compresi in altre voci)	produzione
Sostanze chimiche classificate come pericolose dal DM 3 dicembre 1985. Produttori di olio delle sanse	produzione, impiego, deposito
Sostanze chimiche provvisoriamente etichettate come pericolose ai sensi del DPR 24 novembre 1981 n. 927 (non comprese in altre voci)	produzione, impiego, deposito
Stagno	produzione
Tallio e composti	produzione, impiego
Tetraidrotiofene	produzione, impiego, deposito
Titanio biossido	produzione
Vanadio e composti	produzione, impiego
Zinco e composti	produzione, impiego
Zolfo	produzione, impiego, deposito
Zolfo dicloruro	produzione, impiego, deposito

Prodotti e materiali	
Abrasivi	produzione di abrasivi naturali e sintetici
Accumulatori	produzione
Acetati di olio di flemma	produzione
Agglomerati di combustibili in genere	preparazione
Aggressivi chimici	produzione e deposito
Agumi, frutta, legumi	deposito con trattamento mediante gas
Alcooli	produzione
Aldeidi	produzione
Amianto (asbesto): prodotti e materiali che lo contengono	produzione, impiego
Amido e destrina	produzione
Antibiotici	produzione
Antiparassitari soggetti a registrazione ed autorizzazione come presidi sanitari (DPR 6 agosto 1968, n. 1255 e smi)	produzione e formulazione
Asfalti e bitumi, scisti bituminosi, conglomerati bituminosi	distillazione, preparazione, lavorazione
Benzina (vedi idrocarburi)	
Bozzoli	Lavorazione, impiego
Budella	Lavorazione, impiego, deposito
Calce	produzione
Calcestruzzo	Produzione centralizzata di impasti
Canapa	Trattamento e lavorazione
Carbone animale	produzione
Carbone attivo	produzione
Carni e prodotti della pesca	Lavorazione, conservazione
Carte e cartoni	Produzione, recupero
Cartoni	Catramatura, bitumatura con resine a solvente organico
Cascami di legno	Lavorazione con colle animali e resine sintetiche
Catalizzatori	Produzione, impiego, rigenerazione

Catrame	Produzione, frazionamento
Cavi e fili elettrici	Smaltatura
Celluloide	Produzione, lavorazione
Cellulosa acetati ed altri esteri della cellulosa	produzione
Cellulosa e paste cellulosiche	produzione
Cementi	produzione
Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane	produzione
Coke	produzione
Colle e gelatine animali e sintetiche	produzione
Collodio	produzione
Cloranti	Produzione, impiego
Compensati, truciolati, paniforti	produzione
Concianti naturali e sintetici	Produzione, preparazione
Concimi chimici	Produzione, formulazione
Concimi da residui animali e vegetali	preparazione
Conserven, semiconserven ed estratti alimentari animali e vegetali	produzione
Cosmetici	Produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
Detergenti	produzione
Disinfestanti e insetticidi per uso domestico, civile e veterinario, soggetti a registrazione come presidi medico chirurgici	Produzione e formulazione
Ebanite	produzione
Elettrodi di grafite	produzione
Erbicidi (non compresi in altre voci) e fitoregolatori	Produzione, formulazione
Esplosivi	Produzione, manipolazione, deposito
Estratti d'organo	produzione
Farmaceutici	Produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
Fecole	produzione
Fenoplasti	Produzione, lavorazione
Ferro, ghisa, acciaio.	produzione
Ferro-silicio ed altre ferro leghe	produzione
Fiammiferi	produzione
Fibre chimiche	produzione
Fibre tessili	filatura
Filati (vedi tessuti)	
Formaggi	produzione
Gas compressi, liquefatti	Produzione, deposito presso produttori e grossisti
Gas illuminante	produzione
Gas povero (gas misto)	produzione
Gomma naturale	Vulcanizzazione, altri trattamenti chimici
Gomma sintetica	Produzione, lavorazione
Grafite artificiale	Produzione
Grassi e acidi grassi	Grassi: estrazione, lavorazione di grassi animali e vegetali (con l'esclusione della prima spremitura delle olive per la produzione dell'olio vergine di oliva); acidi grassi: produzione, lavorazione (saponificazione, distillazione)
Grassi idrogenati	produzione
Idrocarburi	Frazionamento, purificazione,

	lavorazione, deposito (esclusi i servizi stradali di sola distribuzione)
Inchiostri	produzione
Intermedi per coloranti	produzione
Lana	Carbonizzo con acidi
Leghe metalliche	Produzione
Legno	Distillazione, trattamento per la conservazione
Lino	Trattamento, lavorazione
Linoleum	produzione
Lucidi per calzature	produzione
Mangimi semplici di origine animale	Preparazione intermedia, produzione
Materie plastiche	Produzione di monomeri e di intermedi; produzione resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con escluso lavorazioni meccaniche a freddo)
Metalli (quelli non già considerati come singola voce)	Lavorazione dei minerali per la separazione e raffinazione dei metalli
Metalli	Fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, stampaggio, tranciatura, altri trattamenti termici; fonderie di rottami di recupero, smaltatura
Minerali e rocce	Macinazione, frantumazione
Minerali non metallici	Lavorazione, trasformazione
Minerali solforati	arrostimento
Oli di flemma (acetati di)	produzione
Oli essenziali ed essenze	Produzione, lavorazione, deposito
Oli minerali	Lavorazione, rigenerazione
Oli sintetici	Produzione, lavorazione, rigenerazione
Opoterapici (vedi estratti d'organo)	
Ossa e sostanze cornee	Deposito, lavorazione, impiego
Pelli fresche	Deposito, trattamenti
Peltro (vedi leghe metalliche)	
Pergamena e pergamina	produzione
Pigmenti metallici	produzione
Pitture e vernici	Produzione, miscelazione, confezionamento
Piume, mezze piume e piumini	Deposito e trattamenti di materiale grezzo
Pneumatici	Produzione, ricostruzione
Resine sintetiche (vedi materie plastiche)	
Rifiuti solidi e liquami	Depositi ed impianti di depurazione, trattamento
Rifiuti tossici e nocivi di cui al DPR 10 settembre 1982, n. 915 ed alla deliberazione del Comitato interministeriale del 27 luglio 1984 e successive modificazioni	Trattamento, lavorazione, deposito
Sangue animale	lavorazione
Sanse	Estrazione con solventi
Saponi (vedi grassi e acidi grassi)	
Sardigne	
Scisti (vedi asfalti)	
seta	preparazione
Smalti e lacche (non comprese in altre voci)	Produzione, miscelazione,

	confezionamento
Solventi alogenati	Produzione, impiego (ad esclusione dell'impiego nelle lavanderie a secco), deposito, miscelazione, confezionamento
Tabacchi	manifattura
Tannici, estratti e scorze concianti (vedi concianti naturali e sintetici)	Produzione, formulazione
Tessuti (filati)	Catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente organico
Torba	lavorazione
vetro	Produzione di lastre, contenitori, fibre ottiche, vetri ottici
vinacce	lavorazione

Attività industriali
Allevamento di animali
Stalla sosta per il bestiame
Mercati di bestiame
Allevamento di larve ed altre esche per la pesca
Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
Carpenterie, carrozzerie, martellerei
Centrali termoelettriche
Concerie
Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)
Distillerie
Filande
Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia
Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività
Inceneritori
Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica, non considerate nelle altre voci
Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura
Motori a scoppio: prova dei motori
Petrolio: raffinerie
Salumifici con macellazione
Scuderie, maneggi
Smerigliatura, sabbiatura
stazioni di disinfestazione
tipografie con rotative
verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
Zincatura per immersione in bagno fuso
Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

2 - INDUSTRIE INSALUBRI DI SECONDA CLASSE*che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato*

Sostanze chimiche	Fasi interessate soglia quantitativa
Acido citrico	Produzione
Acido lattico	produzione
Acido salicilico	Produzione
Acido tartarico	produzione
Allume	Produzione
Alluminio solfato	Produzione
Bario idrossido	produzione
Bario perossido	Produzione
Calcio citrato	produzione
Zinco e composti	Produzione con processo elettrolitico

Prodotti e materiali	
Abrasivi	Fabbricazione di mole e manufatti
Accumulatori	Carica (con esclusione delle officine di elettrauto)
Aceto	Produzione, deposito
Alluminio	lavorazione
Benzina (vedi idrocarburi)	
Bevande fermentate	produzione
Bianco di zinco	produzione
Cacao e surrogati	torrefazione
Caffè e surrogati	torrefazione
nocciole	tostatura
Calzature di cuoio	Produzione
Candele di cera, stearina, paraffina e simili	Produzione
cappelli	Produzione
Cartoni per confezioni valigie e altro	lavorazione
Cementi	Produzione industriale di manufatti (ad eccezione del cemento-amianto contemplato alla voce amianto nella parte I)
ceralacca	produzione
Compensati, truciolati, paniforti	lavorazione
Componenti elettronici e circuiti stampati	Produzione
Cosmetici	formulazione
cotone	Trattamenti, lavorazioni con esclusione della filatura e tessitura
Cremore di tartaro	produzione
Cuoio rigenerato	produzione
Detergenti	formulazione
Farmaceutici	formulazione
Fecce di vino	essiccazione
Formaggi	deposito
Frutta e verdura	deposito
Grassi e acidi grassi	Grassi: deposito; acidi grassi: lavorazioni non contemplate nella prima classe e deposito
Idrocarburi	servizi stradali di sola distribuzione
Iuta	Trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura

kapok	Trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura
Laminati plastici	Lavorazioni meccaniche a freddo
Lana	Preparazione e purificazione
Lana meccanizzata	lavorazione
lanolina	Produzione
laterizi	Produzione
Legno	ionifumazione
Liscivia da bucato	produzione
magnesio	Lingottatura in sali fusi
Mangimi semplici di origine animale e chimico industriale	deposito
Materie plastiche	lavorazioni meccaniche a freddo
Pegamoide	produzione
Pelli animali	Lavorazione, impiego per la produzione di pennelli, feltri e affini
Pelli conciate	rifiniture
Piume, mezze piume e piumini	Lavorazione, deposito di materiale, di materiale bonificato
profumi	preparazioni
Resine e lattici naturali non compresi in altre voci	preparazioni
Riso	lavorazione
Semi (non compresi in altre voci)	torrefazione
Specchi	produzione
Stracci	Cernita, deposito
Sughero	lavorazione
Taffetà, cerate, tele cerate	produzione

Attività industriali
Calderai
Candeggio
Cantine industriali
Decaffeinizzazione
Falegnamerie
Fonderie di seconda fusione
Friggitorie
Impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività
Lavanderie a secco
Macinazione, altre lavorazioni dell'industria molitoria dei cereali
Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
Salumifici senza macellazione
Stazioni di disinfezione
Stazioni di servizio con automezzi e motocicli
Tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci
Tipografie senza rotative
Vetriere artistiche

APPENDICE

D.P.R. 23 MARZO 1998, N. 138

Allegato B
quadro generale delle categorie

Allegato C
norme tecniche per la determinazione della superficie
catastale delle unità immobiliari a destinazione
ordinaria (gruppi r, p, t)

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
Allegato B**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE****UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE*****Gruppo R*****(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)**

- R/1 Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
- R/2 Abitazioni in villino e in villa.
- R/3 Abitazioni tipiche dei luoghi.
- R/4 Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P**(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)**

- P/1 Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
- P/2 Unità immobiliari per funzioni sanitarie.
- P/3 Unità immobiliari per funzioni rieducative.
- P/4 Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
- P/5 Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T**(Unità immobiliari a destinazione terziaria)**

- T/1 Negozi e locali assimilabili.
- T/2 Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
- T/3 Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
- T/4 Pensioni.
- T/5 Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
- T/6 Stalle, scuderie e simili.
- T/7 Uffici, studi e laboratori professionali.

UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI***Gruppo V*****(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)**

- V/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.
- V/2 Stabilimenti balneari e di acque curative.
- V/3 Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.
- V/4 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.
- V/5 Ospedali.

- V/6 Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.
- V/7 Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

- Z/1 Unità immobiliari per funzioni produttive.
- Z/2 Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
- Z/3 Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.
- Z/4 Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.
- Z/5 Unità immobiliari per funzioni ricettive.
- Z/6 Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
- Z/7 Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.
- Z/8 Posti barca compresi in porti turistici.
- Z/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.
- Z/10 Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**Allegato C****NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE
CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA
GRUPPI «R» «P» «T»****CRITERI GENERALI**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

CRITERI PER I GRUPPI «R» E «P»

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo «T»

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
- a. della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

APPENDICE BIS

DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE -

A: Delibera n. 122 del 12 novembre 1999

Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici
e approvazione nuovi criteri applicativi per il calcolo del contributo
sul costo di costruzione ai fini del contributo di concessione
di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977 n. 10

B: Delibera n. 98 del 18 luglio 2002

Monetizzazione degli standard urbanistici.
Definizione del corrispettivo e modalità applicative
ai sensi dell'art. 113 del RUE



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 122 del 12.11.1999.

Adunanza Straordinaria – Prima convocazione - Seduta Pubblica.

OGGETTO: "DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI ED APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE 28.01.1977 N. 10".

L'anno millenovecentonovantanove addì **Dodici** del mese di **Novembre** alle ore **15,30** nella sala delle adunanze consiliari, convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

1. CASTAGNA LUIGI (Sindaco)	si	17. VECCHIA SAVERIO	si
2. BARTOLINI GIULIANA	si	18. LACCHINI MARTA	si
3. BOSSO MASSIMO	si	19. CAMPAGNA ROBERTO	si
4. MAGNI GIOVANNI	si	20. MASCAGNI MARCO	si
5. BERSANETTI NICOLA	si	21. PEDICA MARIO	si
6. GASPERINI PIERO	si	22. NERI MASSIMILIANO	si
7. LEMBI SIMONA	no	23. BARBIERI ANNA MARIA	si
8. SANDRI LAURA	si	24. PACETTI MARIANGELO	si
9. GAMBERINI SIMONE	si	25. SUCCI ANNARITA	si
10. ROSSI FLORIANO	si	26. FOLLO EMILIO	si
11. VENTURA TIZIANA	si	27. PEDRINI PIER PAOLO	si
12. AVAGLIANO ENRICO	si	28. MACCAFERRI ANDREA	si
13. GAMBERINI ATHOS	si	29. BERTUZZI BARBARA	si
14. ARCHETTI GIORGIO	no	30. ORIVOLI NELLO	no
15. BALLARDINI PIERLUIGI	si	31. ORI ALESSANDRO	si
16. ABAGNATO FABIO	si		

PRESENTI N. 28

ASSENTI N. 3

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa Aida Gaggioli, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra Giuliana Bartolini nella sua qualità di Presidente del Consiglio, assume la Presidenza e continua la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri: 1. Rossi Floriano 2. Neri Massimiliano 3. Bosso Massimo.

Sono presenti gli Assessori: Pappalardo, Mignani, Lucenti, Devani e Castori.



Deliberazione n. 122 del 12.11.1999.

Si dà atto che successivamente all'appello è entrato il Consigliere Orivoli, mentre sono usciti i Consiglieri Abagnato, Succi e Pedica: PRESENTI N. 26.

Introdotta l'argomentazione iscritta al punto n. 5 dell'ordine del giorno, il **PRESIDENTE**, invita il Consiglio ad intervenire, registrando i seguenti interventi:

CONS. NERI (Forza Italia): annuncia la posizione contraria del suo gruppo circa l'aumento proposto con questa delibera, ribadendo ancora che questo atto deliberativo lascia esclusi dai criteri di applicazione gli interventi di edilizia convenzionata ed inoltre configura un aumento di imposta anche indiretto e quindi non può essere approvato.

Entra il Consigliere Archetti ed esce il Consigliere Magni: PRESENTI N. 26.

CONS. ROSSI (DS): ribadisce la positività dell'atto proposto, ed annuncia voto favorevole.

A conclusione il **PRESIDENTE** pone in votazione la partita di deliberazione che dà il seguente esito accertato e proclamato dallo stesso con l'assistenza degli scrutatori:

Presenti:	26	
Votanti:	26	
Favorevoli:	18	
Contrari:	8	(AN – Forza Italia – Lega Nord)

Si dà atto che gli argomenti iscritti ai punti nn. 6 e 7 dell'ordine del giorno, vengono ritirati dai presentatori, in quanto gli argomenti oggetto di mozione hanno già avuto soluzione.



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto: L'ASSESSORE DELEGATO
(Ivan Castori)

Deliberazione n.

122

Intercalare n.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI E APPROVAZIONE NUOVI CRITERI APPLICATIVI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE 28/01/1977 N. 10

Prot. Sett. n. 100/99
Prot. Segr. n. 433

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista:

- la Deliberazione del Consiglio Regionale 29-03-1999 n. 1108 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della R. E. R. n. 78 del 25-06-1999
- la Deliberazione della Giunta Regionale 20-04-1999 n. 522 "Modifica della deliberazione consiliare n. 1108 del 29-03-1999", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della R. E. R. n. 78 del 25-06-1999

Premesso:

- che la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 fissa in L. 900.000 al mq di Sc (Superficie complessiva) il costo base di costruzione ai fini del contributo di concessione dell'edilizia residenziale, con la possibilità di applicazione di un coefficiente tra 0,80 e 1,20 da eventualmente definirsi in base alle caratteristiche del Comune;
- che la citata delibera stabilisce una nuova normativa relativa ai criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione del contributo di concessione, permettendo alle Amministrazioni comunali la possibilità di scelta su alcuni criteri proposti
- che la Deliberazione di Giunta Regionale n. 522 fissa in 180 gg dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della R. E. R. il tempo utile concesso ai Comuni per adottare i nuovi criteri

Considerato:

- che si ritiene opportuno l'applicazione del coefficiente di 1,20 all'importo indicato di L. 900.000 al mq di Sc per il costo base di costruzione ai fini del



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto: L'ASSESSORE DELEGATO
(Ivanoe Castori)

Deliberazione n.

Intercalare n.

contributo di concessione dell'edilizia residenziale che viene quindi fissato in Lit. 1.080.000, in considerazione dell'elevata pressione edilizia esistente sul territorio comunale e in considerazione delle modifiche di applicazione delle aliquote di cui all'allegato D, comportanti, per la tipologia prevalente sul territorio comunale, l'edificio plurifamiliare non di pregio, una diminuzione dell'aliquota dal 10% al 5%

- che si ritiene opportuna una maggiorazione di tale importo nella misura massima del 50% per gli edifici residenziali di nuova costruzione aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'allegato B
- che per la determinazione del costo dell'intervento su edifici residenziali esistenti si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima di cui all'allegato C alla presente deliberazione, in quanto costituisce una semplice variazione della metodologia attualmente in uso che si è rivelata efficace e di facile applicazione
- che per la determinazione del costo dell'intervento su edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica-alberghiera, nuovi o esistenti, si ritiene invece opportuno basarsi sul costo dell'intervento documentato da regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico, redatti in base all'elenco prezzi contenuto nelle pubblicazioni "Prezzi informativi delle opere edili in Bologna" della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna, aggiornato alla data di presentazione, in quanto la complessità degli interventi di questo tipo non permetterebbe all'Ufficio Tecnico una stima attendibile senza una approfondita conoscenza delle modalità esecutive che può solo avere il progettista
- che la quota del costo di costruzione si ottiene moltiplicando il costo dell'intervento per le seguenti percentuali, che si ritiene di mantenere, ove possibile, invariate rispetto agli attuali criteri:
 1. Residenziale: vedasi allegato D alla presente deliberazione
 2. Direzionale: 10%
 3. Commerciale: 7%
 4. Turistica-alberghiera: 7%

Dato atto comunque che l'intera normativa di applicazione dei criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione del contributo di concessione viene definita nell'allegato A alla presente deliberazione e negli ulteriori allegati B, C, D

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare competente in data 03/11/99, depositato in atti;

Dato atto che ai sensi dell'art. 53 della legge 8.6.1990 n. 142, è stato richiesto ed acquisito, in allegato, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso favorevolmente dal Direttore del servizio interessato.

Vista la legge 8.6.1990, n. 142, nonché le vigenti disposizioni di legge compatibili con la stessa.



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto: L'ASSESSORE DELEGATO
(Ivano Castori)

Deliberazione n.

Intercalare n.

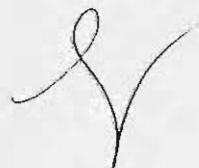
Visto l'esito dell'espressa votazione

DELIBERA

- di determinare in L. 1.080.000 (unmillioneottantamila) al mq di Sc (Superficie complessiva) il costo base di costruzione per gli edifici residenziali ai fini del contributo di concessione
- che tale importo venga eventualmente aumentato nella misura massima del 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B
- di stabilire che tale importo resti valido fino al 31/12/1999 e che dall'1/01/2000 venga adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione della Provincia di Bologna accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente
- di approvare la nuova normativa di calcolo del costo di costruzione relativo al contributo di concessione di cui all'art. 3 legge 28-01-1977 n. 10 riportata agli allegati A, B, C, D alla presente deliberazione di cui fanno parte integrante e sostanziale;
- di applicare la presente normativa alle concessioni rilasciate dopo la data di esecutività della presente deliberazione

ALLEGATO A

- 1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'INTERVENTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art. 6, L.537/93, art. 7, comma 2)
 - 1.1- Per gli edifici a destinazione residenziale il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è fissato in L. 1.080.000 (unmilioneottantamila).
Tale importo rimane valido fino al 31/12/1999; dall'1/01/2000 dovrà essere adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione della Provincia di Bologna accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.
 - 1.2- Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura massima del 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B
 - 1.3- Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione, eventualmente maggiorato, per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B)
 - 1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento viene determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.
 - 1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.
- 2- QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art. 7, comma 2).
 - 2.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art. 6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO D.



3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'INTERVENTO PER COSTRUZIONE DI IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERO, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

3.1- Per le nuove costruzioni od impianti a destinazione turistico-alberghiera, commerciali e direzionali il costo dell'intervento va riferito al costo dell'intervento documentato da regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da computo metrico estimativo **asseverato da un tecnico**, redatti in base all'elenco prezzi indicati nella pubblicazione "Prezzi informativi delle opere edili in Bologna" della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna, aggiornato alla data di presentazione.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione turistico-alberghiera, commerciali e direzionali il costo dell'intervento viene calcolato come al precedente punto 3.1, ed é ridotto al 50%

4- QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

4.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per le destinazioni turistico-alberghiera, commerciali e direzionali é stabilita come percentuale del costo determinato con le modalit  indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attivit  :

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Direzionale: | 10 % |
| 2. Commerciale: | 7 % |
| 3. Turistico-alberghiera: | 7 % |

5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

5.1- Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi dei contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 é ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2- Per le concessioni che riguardano pi  tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento) , ferma restando la disposizione dell'art. 9 lettera d) della legge 10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.



6- MODALITÀ' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

Su = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO-ALBERGHIERE, COMMERCIALI E DIREZIONALE

La superficie di riferimento è data dalla Superficie totale $S_t = S_n + 60\% S_a$ dove:

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere (art. 11., L. 10/77), ferma

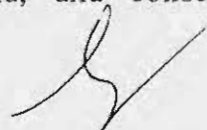


restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art. 48 del decreto legislativo 213/98.

6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. della L. 47/85 e s.m. -

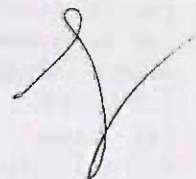
6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art. 9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art. 40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni;
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 9, L. 10/77 e s.m.);
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art. 7;
- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art. 9 della L. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria) lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 2 comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L. 10/77 e S.M.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art. 7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui art. 9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);
- 1) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89 art. 7);
- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L.94/1982;
- p) per nuovi, impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al



risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art. 1 comma 3 e art. 26, comma 1);

- q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98, n. 38, a parità di superficie utile e di volume;
- r) per tutti i casi previsti dalle leggi e per quelli che la presente normativa non assoggetta esplicitamente al pagamento del contributo.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'g' followed by a long horizontal stroke.

ALLEGATO B
CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)
TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i 1

Classi di superfici (m ²)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m ²) (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art. 5 - D.M. 10/05/77, n. 801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
> 160				50	
Totale Su =				SOMMA →	i 1 =(%)

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i 2

Tot. Su = (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 - D.M. 10/05/77, n. 801)
Tot. Snr = (art. 2 - D.M. 10/05/77, n. 801)	(Snr : Su) x 100		
(Snr : Su) x 100 =(%) →			
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	>50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	>75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
i 2 =(%)			

i 1 + i 2 = i →	Classe edificio (art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Maggiorazione M (*) (art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801)
..... (%)

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M. 10/05/1977, n. 801) :

% di I fino a 5 inclusa : Classe I → M = 0	% di I da 30 a 35 inclusa : Classe VII → M = 30
% di I da 5 a 10 inclusa : Classe II → M = 5	% di I da 35 a 40 inclusa : Classe VIII → M = 35
% di I da 10 a 15 inclusa : Classe III → M = 10	% di I da 40 a 45 inclusa : Classe IX → M = 40
% di I da 15 a 20 inclusa : Classe IV → M = 15	% di I da 45 a 50 inclusa : Classe X → M = 45
% di I da 20 a 25 inclusa : Classe V → M = 20	% di I oltre a 50 : Classe XI → M = 50
% di I da 25 a 30 inclusa : Classe VI → M = 25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera :

A = £/euro/m²

Costo di costruzione maggiorato:

B = A x (1 + M/100) = B = £/euro/m²

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Cc = B x (Sc + St) x q = = £/euro

NOTA: - Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.
- q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2, della presente delibera e all'ALLEGATO D.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
Fondazioni	5%										%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%										%
Solai, balconi	10%										%
Tramezzi interni	5%										%
Coperture	10%										%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)												—————> SOMMA , (i 1) =%



Incidenza delle opere di finitura : (i 2) = (i 1) =%



Incidenza totale dei lavori da eseguire : (i) = (i 1) + (i 2) =%

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (Sc + St) \times (i)$, dove :

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9, del DM 10/3/77, n.801;
- **(i)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

$Cc = A \times (Sc + St) \times (i) \times q$, dove:

- q è definito :
- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D;
 - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

[Handwritten signature]

**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE
(art.6, L. 10/77 - art. 7, L. 537/93)**

(%) Max (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18, L.865/71 - - art.13, L.R. 47/78 - - art.4, D.Lgs.n.295/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./ schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

(*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969 :

Art.3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art.4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650.

(**) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.



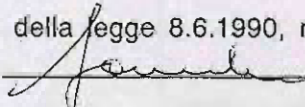
Prot. Sett. n. 100/99 Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale

Prot. Segr. n. _____ n. 122 del 12 NOV. 1999


OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI E APPROVAZIONE NUOVI CRITERI APPLICATIVI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE 28/01/1977 N. 10

=====

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142 si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere  in merito alla regolarità tecnica.

Addì, 19 SET. 1999

IL DIRETTORE DI SETTORE 

=====

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142 si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere _____ in merito alla regolarità contabile.

Addì, _____

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA _____

=====

ATTESTAZIONE PER LA COPERTURA FINANZIARIA

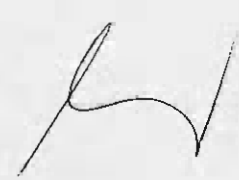
Per i fini previsti dall'art. 55 - 5° comma della legge 8.6.1990, n. 142 si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla presente proposta di deliberazione.

Addì, _____

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA _____

REGISTRAZIONE CONTABILE:

Impegno n° _____ del _____
Impegno n° _____ del _____





Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Giuliana Bartolini

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Aida Gaggioli

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 della Legge 8/6/1990, n. 142 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal **16 NOVEMBRE 1999** al **30 NOVEMBRE 1999**

Dalla Residenza Municipale, li 15.10.1999

IL MESSO COMUNALE



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Salvatore Dell'Utri

Atto non soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17, comma 33° della Legge 15.05.1997 n.127.

Visto l'art. 47 – 2° comma - della legge 8.6.1990, n.142 la presente deliberazione, è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Casalecchio di Reno, li **26 NOVEMBRE 1999**

SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 98 del 18.07.2002.

Adunanza Straordinaria – Prima convocazione - Seduta Pubblica.

OGGETTO: "VAG 99 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI. DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' APPLICATIVE AI SENSI DELL'ART. 113 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. APPROVAZIONE "

L'anno Duemiladue addì Diciotto del mese di Luglio alle ore 17,30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

1. CASTAGNA LUIGI (Sindaco)	si	17. LACCHINI MARTA	si
2. BARTOLINI GIULIANA	si	18. FACCIOLI ROSSANA	no
3. BOSSO MASSIMO	si	19. CAMPAGNA ROBERTO	si
4. MAGNI GIOVANNI	no	20. MASCAGNI MARCO	si
5. BERSANETTI NICOLA	si	21. PEDICA MARIO	si
6. GASPERINI PIERO	si	22. BARBIERI ANNA MARIA	no
7. LEMBI SIMONA	si	23. SUCCI ANNARITA	no
8. SANDRI LAURA	si	24. BARALDI GASTONE	no
9. GAMBERINI SIMONE	si	25. GENTILE MATTEO	no
10. ROSSI FLORIANO	no	26. FOLLO EMILIO	si
11. VENTURA TIZIANA	no	27. PEDRINI PIER PAOLO	si
12. AVAGLIANO ENRICO	si	28. MACCAFERRI ANDREA	si
13. GAMBERINI ATHOS	si	29. BERTUZZI BARBARA	si
14. BALLARDINI PIERLUIGI	si	30. ODORICI MARCO	si
15. ABAGNATO FABIO	si	31. ORI ALESSANDRO	no
16. VECCHIA SAVERIO	si		

PRESENTI N. 22

ASSENTI N. 9

Partecipa il Segretario Generale Dott. Salvatore Dell'Utri che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra Giuliana Bartolini nella sua qualità di Presidente del Consiglio, assume la Presidenza e continua la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri: 1. Ballardini Pierluigi 2. Maccaferri Andrea 3. Abagnato Fabio.

Sono presenti gli Assessori Scapolii, Castori e Lucenti.



Deliberazione n. 98 del 18.07.2002.

Si dà atto che successivamente all'appello è uscito il Consigliere Odorici: PRESENTI N. 21.

Introdotta l'argomentazione iscritta al punto n. 8 dell'ordine del giorno, il **PRESIDENTE** pone in votazione la partita di deliberazione, che viene data il seguente esito accertato e proclamato dallo stesso con l'assistenza degli scrutatori:

Presenti:	21	
Votanti:	16	
Favorevoli:	16	
Astenuti:	5	(Pedica del gruppo Forza Italia; Follo, Pedrini, Maccaferri e Bertuzzi del gruppo AN)



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto L'ASSESSORE DELEGATO
(arch. Ivano Castori)

Intercalare n. 2

Deliberazione n. 98 del 18 LUG 2002

**OGGETTO: VAG 99 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI -
DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' APPLICATIVE AI
SENSI DELL'ART. 113 DELLE NORME DI ATTUAZIONE. APPROVAZIONE.**

Prot. Settore n. 77/del./02

Prot. Segr. n. 280

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la L.R. 20/2000, art. A 26, comma 7, stabilisce che nelle zone già densamente costruite, il Comune può assoggettare gli interventi di trasformazione urbanistica con aumento del carico urbanistico alla monetizzazione degli standard dovuti;
- che la Variante Generale al Prg, approvata il 26.2.2001 individua le parti del territorio comunale in cui è possibile la monetizzazione degli standard e stabilisce, all'art. 113 delle Norme Tecniche di attuazione, che il corrispettivo della monetizzazione dovrà essere stabilito con specifica deliberazione del Consiglio Comunale;

Atteso:

- che l'ufficio tecnico ha predisposto una specifica relazione di calcolo, depositata in atti, definendo il corrispettivo della monetizzazione sulla base dei costi realistici delle aree e delle opere;
- che l'ufficio tecnico ha altresì predisposto un documento che esplica le procedure cui attenersi per la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione da cui si evince che:

1) per effetto della norma perequativa del PRG comunale il costo area è stato definito in Euro 5,32;

2) sulla base delle verifiche dei costi medi della realizzazione delle opere nei Piani particolareggiati realizzati e in corso di attuazione i costi delle opere sono stati definiti in:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| * parcheggi pubblici | Euro 100,71 per mq. realizzato |
| * verde pubblico | Euro 36,15 per mq. realizzato |

- che, dunque, sulla base delle valutazioni contenute nella Relazione di calcolo dell'ufficio tecnico gli oneri di monetizzazione, al netto degli oneri di urbanizzazione, sono così determinati:

a) funzione residenziale

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| a 1 - parcheggi pubblici | Euro 79,02 per mq. di opera |
| a 2 - verde pubblico | Euro 30,95 per mq. di opera |
| a 3 - attrezzature comuni | Euro 30,95 per mq. di opera |



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto L'ASSESSORE DELEGATO
(arch. Ivano Castori)

Intercalare n. 3

b) funzione terziaria e laboratoriale fino a 200 mq. di SU

b 1 - parcheggi pubblici	Euro 93,49 per mq. di opera
b 2 - verde pubblico	Euro 28,20 per mq. di opera

c) funzione produttiva

c 1 - parcheggi pubblici	Euro 58,52 per mq. di opera
c 2 - verde pubblico	Euro 33,56 per mq. di opera

Atteso:

- che i costi come sopra calcolati risultano già comprensivi della seguente aliquota degli oneri di urbanizzazione:

a) funzione residenziale

a 1 - parcheggi pubblici	aliquota 10%
a 2 - verde pubblico	aliquota 16%
a 3 - altri servizi	aliquota 16%

b) funzione terziaria e laboratoriale fino a 200 mq. di SU

b 1 - parcheggi pubblici	aliquota 10%
b 2 - verde pubblico	aliquota 16%

c) funzione produttiva

c 1 - parcheggi pubblici	aliquota 12%
c 2 - verde pubblico	aliquota 4%

- che i suddetti importi saranno aggiornati contestualmente a quelli degli oneri di urbanizzazione sulla base degli indici ISTAT del costo della vita;

- in analogia a quanto avviene per gli oneri di urbanizzazione, detti importi di monetizzazione sono ridotti del 50% nel caso di ulteriore richiesta di cambio d'uso nel periodo di 10 anni da una precedente concessione per cambio d'uso;

Ritenuto pertanto di procedere alla approvazione dei suddetti corrispettivi per la monetizzazione degli standard ai sensi dell'art. 113 delle Norme di Attuazione della VAG 99;

Preso atto del parere espresso dalle Commissioni Consiliari "Assetto e sviluppo del territorio" e "Risorse e Programmazione" riunite congiuntamente nella seduta del 02/07/2002, come da verbale depositato in atti;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 è stato richiesto, ed acquisito in allegato, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso favorevolmente dal Responsabile del Servizio interessato;

Visto il D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;



Visto: IL DIRETTORE DI SETTORE
(arch. Francesco Pirera)

Visto L'ASSESSORE DELEGATO
(arch. Ivano Castori)

Intercalare n. 4

Su proposta della Giunta Municipale;

Visto l'esito dell'espressa votazione;

DELIBERA

- 1) di approvare il contenuto della Relazione di Calcolo del corrispettivo della monetizzazione degli standard urbanistici prodotta dall'ufficio tecnico e depositata in atti;
- 2) di approvare il contenuto della Relazione Tecnica per l'attivazione delle procedure di monetizzazione degli standard urbanistici prodotta dall'ufficio tecnico e depositata in atti;
- 3) di stabilire conseguentemente i seguenti importi per la monetizzazione degli standard urbanistici, nelle zone in cui è consentito dal PRG:

a) funzione residenziale

a 1 - parcheggi pubblici	Euro 79,02 per mq. di opera
a 2 - verde pubblico	Euro 30,95 per mq. di opera
a 3 - attrezzature comuni	Euro 30,95 per mq. di opera

b) funzione terziaria e laboratoriale fino a 200 mq. di SU

b 1 - parcheggi pubblici	Euro 93,49 per mq. di opera
b 2 - verde pubblico	Euro 28,20 per mq. di opera

c) funzione produttiva

c 1 - parcheggi pubblici	Euro 58,52 per mq. di opera
c 2 - verde pubblico	Euro 33,56 per mq. di opera

- 4) di stabilire che le compensazioni delle monetizzazioni degli standard urbanistici relativi alle concessioni già rilasciate con atto d'obbligo andranno condotte sulla base degli importi definiti al punto precedente;
- 5) di stabilire che le procedure di applicazione della monetizzazione degli standard urbanistici sono quelle stabilite nel documento approvato al precedente punto 2;
- 6) di stabilire che i suddetti importi andranno adeguati secondo gli indici ISTAT per il costo della vita contestualmente all'approvazione degli oneri di urbanizzazione;
- 7) di stabilire che, qualora nell'arco di un decennio da una concessione per cambio d'uso venga richiesta una ulteriore concessione per cambio d'uso, i suddetti importi verranno ridotti del 50% in analogia a quanto già stabilito per gli oneri di urbanizzazione;
- 8) di disporre che l'ufficio tecnico provveda per ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento.



COMUNE DI
CASALECCHIO DI RENO
provincia di Bologna

3° SETTORE
POLITICHE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Premessa

Gli interventi di crescita degli edifici nella città costruita comportano spesso una pressione aggiuntiva al carico urbanistico esistente in quanto introducono nuovi utenti per i servizi esistenti.

La Variante Generale al PRG (VAG 99) pone particolare accento sulla necessità che ad ogni intervento con aumento del carico urbanistico corrisponda sempre un aumento della dotazione di standard della città. Tale principio viene esteso anche alle parti della città già costruita.

Per raggiungere tale obiettivo, la città è stata suddivisa in settori urbani utilizzando come dividenti le linee di discontinuità naturale e infrastrutturale (fiume, ferrovia, autostrada ecc.). All'interno di ogni settore urbano è stata verificata la attuale dotazione di standard in relazione alle funzioni previste. Sono stati così distinti i settori urbani con buona dotazione di standard da quelli con carenze di parcheggi e di verde attrezzato.

Sulla base delle necessità riscontrate, la Variante Generale al Piano Regolatore distingue:

- i Settori Urbani in cui la carenza degli standard urbanistici rispetto al fabbisogno determina l'obbligo che ogni nuovo intervento debba cedere parte del lotto necessaria alla realizzazione degli standard urbanistici;
- i Settori Urbani in cui la situazione degli standard consente che, al posto della cessione delle aree e delle opere, chi intende fare un ampliamento possa monetizzare il costo di tali opere sulla base dei valori stabiliti dal Consiglio Comunale.

La monetizzazione degli standard riguarda esclusivamente le trasformazioni diffuse nella città consolidata e solo nei casi in cui non esistono le condizioni concrete per realizzare sul lotto di intervento aree per verde e parcheggi pubblici di adeguate dimensioni.

I proventi della monetizzazione saranno utilizzati per l'allestimento o il potenziamento di servizi pubblici nelle aree individuate dal Piano dei servizi e per la realizzazione di piste di collegamento (ciclabile e pedonale) tra le aree più densamente abitate e le aree per servizi.

COME SI ATTUA LA MONETIZZAZIONE

All'art. 113 delle Norme del PRG vigente è contemplata la possibilità di monetizzare la cessione degli standard dovuti nel caso in cui il lotto di intervento non consenta la loro realizzazione. Tale possibilità non è estesa in maniera generalizzata all'intera città consolidata, bensì è calibrata sulle specifiche carenze riscontrate nei diversi settori urbani. E' altresì contemplata la possibilità di sostituire la cessione delle aree con l'accensione di servitù perpetue di uso pubblico su parte del lotto privato. Tale alternativa alla monetizzazione è stata inserita per favorire la realizzazione dei parcheggi al servizio della città

Alla luce del principio urbanistico della necessità di realizzare gli standard dove si manifesta la necessità, il percorso attuativo preferenziale deve essere:

- 1) verifica che nel lotto di intervento non siano effettivamente ricavabili gli standard o che questi risultano troppo esigui per dare una efficiente prestazione. A tal fine si considerano esigue le aree di spazio pubblico definite dalle Nda di VAG 99 e precisamente:
 - inferiori a mq. 75 di parcheggi pubblici
 - inferiori a mq. 2000 di aree per verde pubblico o per attrezzature comuni
- 2) verifica della possibilità di adibire parte del lotto di intervento ad area di uso pubblico, particolarmente importante per le aree a parcheggio pubblico nel caso di quantità di standard dovuti di consistente entità (oltre 20 posti auto). Data la carenza degli spazi di parcheggio pubblico nella città consolidata, si ritiene preferibile alla monetizzazione di considerevoli aree di parcheggio l'accensione di una servitù perpetua a parcheggio pubblico all'interno del lotto privato soggetto a trasformazione. Tale servitù sarà definita attraverso una convenzione che definirà gli orari di apertura e chiusura dello spazio di uso pubblico e l'obbligo della necessaria segnalazione dalla pubblica via;
- 3) nel caso non si possano realizzare in tutto o in parte le condizioni di cui ai punti precedenti, si procede al calcolo della monetizzazione. Va notato che la monetizzazione è differente a seconda dello stato di fatto nei diversi settori urbani. Pertanto, in taluni settori urbani in cui la situazione di determinati standard è particolarmente critica, non viene ammessa la monetizzazione se non per assolvere a modeste quantità di debito standard definite all'art. 113.1
Solo per ragioni di pubblica utilità il Consiglio Comunale, su motivata relazione dell'Ufficio Tecnico, può disporre la monetizzazione degli standard ove questa non sia ammessa per norma generale del PRG. Tale facoltà è contemplata all'art. 103.4.1.2, 3° comma e, alla luce dei principi di buona qualità della convivenza dalle differenti funzioni nella città, è applicabile solo in casi di un evidente interesse collettivo.

Va infine chiarito che la monetizzazione va applicata anche alla possibilità di modificare le destinazioni d'uso all'interno dei Piani di Recupero vigenti nelle zone B1 e D1 introdotte con la Variante Generale vigente.

Modalità di riscossione e monetizzazione

L'importo di monetizzazione potrà essere rateizzato seguendo le stesse modalità applicate per gli oneri di urbanizzazione.

Riscossione del pregresso

Fino a 5.000 Euro - unica rata entro 60 gg. dalla richiesta
oltre 5.000 Euro - 3 rate semestrali con garanzia fidejussoria per la rata non pagata

Sanzioni

Il ritardo pagamento è soggetto al pagamento delle medesime sanzioni applicate per gli oneri.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
(arch. Vittorio Bianchi)



COMUNE DI
CASALECCHIO DI RENO
provincia di Bologna

3° SETTORE
POLITICHE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

R E L A Z I O N E D I C A L C O L O

Premessa

La Variante Generale al PRG, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 48 del 26.2.2001, stabilisce che le trasformazioni urbanistiche di tipo estensivo sono soggette alla cessione degli standard urbanistici definiti all'art. 46 della L.R. n. 47/78 calcolati in proporzione all'aumento del carico urbanistico generato dalla trasformazione.

La stessa variante stabilisce che nelle zone già edificate gli standard urbanistici possono essere monetizzati in relazione alle differenti situazioni di carenza del verde o dei parcheggi che il PRG ha verificato, nei diversi settori urbani in cui è diviso il territorio comunale.

Per consentire piena attuazione della Variante Generale al PRG occorre ora definire il corrispettivo della monetizzazione.

Voci considerate nel calcolo

L'art. 46 della L.R. n. 47/78, all'8° comma, considera la monetizzazione delle aree e delle opere in relazione a quanto disposto dallo stesso art. 46 al 7° comma (in cui si stabilisce che l'attuazione del PRG deve prevedere integralmente gli standard) e dall'art. 31 della stessa L.R. n. 47/78, comma 5°, in cui si dispone che le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari.

Le voci da prendere in considerazione per la definizione del valore della monetizzazione sono allora:

- * il valore dell'area per mq.
- * il costo dell'opera per mq.

Il valore dell'area

L'art. 46 della L.R. n. 47/78 contempla che le somme derivanti dalla monetizzazione sono impiegate dal Comune per l'attuazione del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi individua nel territorio comunale aree per standard urbanistici.

La particolare struttura perequativa del PRG prevede che le aree per standard urbanistici individuati nelle zone di espansione vengano cedute al Comune a titolo gratuito fino alla concorrenza degli standard minimi definiti dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 ed al prezzo agricolo per la quantità eccedente.

Le aree per standard urbanistici individuate nelle zone consolidate possono invece essere permutate con un indice edificatorio di 0,4 mq/mq concesso al proprietario al fine di ampliare immobili esistenti, oppure possono essere espropriate; in tal caso il valore di esproprio corrisponde all'incirca alla metà del valore venale del terreno.

Dunque, l'attuazione del Piano dei Servizi comporta il pagamento di 2 valori differenti:

- nelle aree di espansione il prezzo al mq. del terreno destinato a standard urbanistici é, per l'estensione eccedente lo standard minimo, di tipo agricolo ovvero di circa 7.000 lire
- nelle aree consolidate il prezzo al mq. del terreno destinato a standard urbanistici é pari a quello di esproprio ovvero di circa 400.000 lire

Al fine di definire il valore corrispondente al costo medio al mq. che il Comune dovrebbe sostenere per l'acquisizione dei terreni, occorre riferirsi al Piano Operativo (e al corrispondente PPA) che stabilisce l'estensione delle aree per servizi da attuare nel periodo 2001-2004.

L'attuazione di tale Piano Operativo comporta:

- l'acquisizione di mq. 350.000 di aree per servizi eccedenti lo standard minimo nelle aree di espansione
- l'acquisizione di mq. 3.000 circa di aree per servizi nelle zone di completamento.

Pertanto, assumendo i seguenti valori medi:

- per i terreni da acquisire in area di espansione £. 7.000
- per i terreni nelle aree consolidate £. 400.000

il valore medio dell'area diviene:

$$\frac{(7.000 \times 350.000) + (400.000 \times 3.000)}{(3.000 + 350.000)}$$

$$\frac{2.450.000.000 + 1.200.000.000}{354.000}$$

$$= \text{£. } 10.310 \text{ per ogni mq. da acquisire}$$

=====

Il valore dell'opera

Si ritiene corretto, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 47/78, sommare al valore dell'area il solo costo della realizzazione degli standard urbanistici che costituiscono anche opera di urbanizzazione primaria (ovvero verde e parcheggi).

Il prezzo della esecuzione delle altre opere che costituiscono standard é già assolto dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e la stessa L.R. n. 47/78, art. 31, impone ai concessionari la diretta esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria.

Da un'indagine compiuta sui costi al mq. di opere simili realizzate o in corso di realizzazione attraverso Piani Particolareggiati, si definiscono i seguenti costi:

- parcheggi £./mq. 200.000 (pari ad Euro 69,72)
- verde pubblico £./mq. 70.000 (pari ad Euro 36,15)

Da tali costi va sottratta la rispettiva quota di oneri di urbanizzazione primaria che saranno pagati per tali opere al fine di non duplicare il pagamento.

CALCOLO DELLE ALIQUOTE PER VERDE E PARCHEGGI

Dalle tabelle parametriche definite dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. _____ del _____ ricaviamo:

a) per residenza e terziario

- parcheggi pubblici 10% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria
- verde attrezzato 16% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria

b) in attività produttive

- parcheggi pubblici 12% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria
- verde attrezzato 4% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria

CALCOLO DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO TRA STANDARD URBANISTICI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

A questo punto, essendo differenti le superfici urbanistiche relativamente alle quali è calcolato il debito degli standard urbanistici, rispetto alle superfici relativamente alle quali è calcolato l'ammontare degli oneri, è necessario individuare dei coefficienti di conversione.

Funzione residenziale

L'art. 46 della L.R. n. 47/78 stabilisce che ad ogni abitante teorico debbano corrispondere:

- * mq. 4 di parcheggio pubblico
- * mq. 26 di verde pubblico o servizi di cui 16 mq. per verde e 10 mq. pr spazi comuni

Ai sensi dell'art. 13 della stessa legge ad un abitante teorico corrispondono 40 mq. di SCA edificabile. Da verifiche condotte si stima che a 40 mq. di SCA edificabile corrispondono circa 30 mq. di SU onerosa.

Dunque, per ogni mq. di SU onerosa occorre conteggiare 0,13 mq. di superficie parcheggio pubblico e 0,53 mq. di superficie di verde attrezzato.

Funzione terziaria e laboratoriale per i primi 200 mq.

L'art. 46 della L.R. n. 47/78 stabilisce che ad ogni mq. di superficie terziaria debbono corrispondere:

- 0,4 mq. di parcheggio pubblico
- 0,6 mq. di verde attrezzato

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla SU terziaria, mentre gli standard sono calcolati sulla SCA.

Si può stimare che a 100 mq. di SCA corrispondono circa 70 mq. di SU onerosa. Dunque, per ogni mq. di SCA onerosa terziaria occorre conteggiare 0,28 mq. di superficie per parcheggi pubblici e 0,42 mq. di verde attrezzato.

Funzione produttiva e laboratoriale oltre i primi 200 mq.

L'art. 46 della L.R. n. 47/78 stabilisce che ad ogni mq. di superficie produttiva debbono corrispondere:

0,05 mq. di superficie per parcheggi pubblici
0,10 mq. di superficie per verde attrezzato

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla Superficie totale lorda ad esclusione di servizi igienici centrali e impianti, mentre gli standard sono calcolati sulla superficie produttiva teorica che corrisponde allo sfruttamento del lotto coprendolo al 70%.

Pertanto ogni 100 mq. di lotto vanno calcolati 70 mq. di superficie produttiva teorica e, al fine degli standard, 3,5 di parcheggio pubblico e 7 mq. di verde attrezzato definendo, sulla base della prassi, che la superficie produttiva onerosa corrisponde al 90% della superficie produttiva teorica, calcoliamo che a ogni mq. di superficie produttiva onerosa corrispondano 0,03 mq. di parcheggio pubblico e 0,06 mq. di verde attrezzato.

Considerando che l'attuale valore degli oneri di urbanizzazione primaria è rispettivamente:

- £. 68.000 arrotondate per residenza e terziario
- £. 23.000 arrotondate per produttivo,

otteniamo:

Funzione	aliquota oneri di urbanizzazione primaria	valore onere per mq. di superficie edificabile (in Euro)	valore onere per mq. di superficie edificabile (in Lire)	valore onere per mq. di area standard (in Euro)	valore onere per mq. di area standard (in Lire)
parcheggi pubblici relativi a residenza	quota 10%	3,51	£. 6.800	27,01	52.307
parcheggi pubblici relativi a produttivo	quota 12%	1,43	£. 2.760	47,51	91.991
parcheggi pubblici relativi a terziario	quota 10%	3,51	£. 6.800	12,54	24.285
verde attrezzato e spazi per attrezzature comuni relativo a residenza	quota 16%	5,58	£. 10.800	10,52	20.377
verde attrezzato relativo a terziario	quota 16%	5,58	£. 10.800	13,28	25.714
verde attrezzato relativo a produttivo	quota 4%	0,48	£. 920	7,92	15.327

CALCOLO DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Da tali considerazioni si ricavano i seguenti valori:

a) per monetizzazione dei parcheggi pubblici relativi a residenza:

per mq. di parcheggio pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area mq.	5,32	£. 10.310
prezzo opere mq.	100,71	£. 195.000
TOTALE	106,03	£. 205.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	27,01	£. 52.307
TOTALE	79,02	£. 153.003

b) per monetizzazione di verde pubblico e spazi per attrezzature comuni relativo a residenza:

per mq. di verde pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area	5,32	£. 10.310
costo	36,15	£. 70.000
TOTALE	41,48	£. 80.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	10,52	£. 20.377
TOTALE	30,95	£. 59.933

c) per monetizzazione di parcheggi pubblici relativi ad attività produttive e laboratoriali (oltre i primi 200 mq.

per mq. di parcheggio pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area	5,32	£. 10.310
prezzo opere	100,71	£. 195.000
TOTALE	106,03	£. 205.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	47,51	£. 91.991
TOTALE	58,52	£. 113.319

d) per monetizzazione verde attrezzato relativo ad attività produttive e laboratoriali (solo per la superficie eccedente i primi 200 mq.)

per mq. di verde pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area	5,32	£. 10.310
prezzo opere	36,15	£. 70.000
TOTALE	41,48	£. 80.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	7,92	£. 15.327
TOTALE	33,56	£. 64.983

e) per monetizzazione verde attrezzato relativo a terziario e laboratoriale (solo per i primi 200 mq.)

per mq. di verde pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area	5,32	£. 10.310
prezzo opere	36,15	£. 70.000
TOTALE	41,48	£. 80.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	13,28	£. 25.714
TOTALE	28,2	£. 54.596

f) per monetizzazione parcheggi pubblici relativi a terziario e laboratoriale (solo per i primi 200 mq.)

per mq. di verde pubblico	valori in Euro	valori in Lire
valore area	5,32	£. 10.310
prezzo opere	100,71	£. 195.000
TOTALE	106,03	£. 205.310
a dedurre quota oneri di urbanizzazione primaria	12,54	£. 24.285
TOTALE	93,49	£. 181.025

Infine va sottolineato che la quota di monetizzazione per attività produttive corrisponde però ad una minore quantità di standard urbanistici da cedere.

I suddetti valori dovranno essere adeguati annualmente alle variazioni ISTAT e alle variazioni del valore degli oneri di urbanizzazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
(arch. Vittorio Bianchi)



Prot. Settore n. 77/del./02

Prot. Segr. n. 280

Allegato alla deliberazione di C.C.
n. 98 del 18 LUG 2002

OGGETTO: VAG 99 - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI -
DEFINIZIONE DEL CORRISPETTIVO E MODALITA' APPLICATIVE AI
SENSI DELL'ART. 113 DELLE NORME DI ATTUAZIONE. APPROVAZIONE.

=====

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *favorevole* in merito alla regolarità tecnica.

Addì, 26 GIU. 2002

IL DIRIGENTE

(arch. Francesco Pirera)



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Giuliana Bartolini

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Salvatore Dell'Utri

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal **23 LUGLIO 2002** al **6 AGOSTO 2002**

Dalla Residenza Municipale, li 22.07.2002

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Salvatore Dell'Utri

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo
Li 22.07.2002



IL SEGRETARIO GENERALE

Atto non soggetto a controllo.

Visto l'art. 134 – 3° comma – del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 la presente deliberazione, è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Casalecchio di Reno, **2 AGOSTO 2002**

IL SEGRETARIO GENERALE