adozione dCC n° 98 del 19.12.2013
modifica dCC n° 109 del 18.12.2014

COMUNE di CASALECCHIO di RENO
PROVINCIA di BOLOGNA

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

NORME di ATTUAZIONE

VARIANTE per la RIQUALIFICAZIONE URBANA

■ **DICEMBRE 2014** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:
arch. Tiziana Beggiato
pianificatore terr. Veronica Fosser
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:
ing. Simona Tondelli

SIT:
p.i. Luca Pomi

Sindaco:
Massimo Bosso

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

- *Relazione illustrativa*
- *Norme di attuazione*
- *Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)*
- ***Tav 1** - Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali*

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato il 19 dicembre con Delibera del Consiglio Comunale n. 98
Modificato il 18 dicembre con Delibera del Consiglio Comunale n. 109

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:
arch. Tiziana Beggiato
pianificatore terr. Veronica Fosser
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:
ing. Simona Tondelli

SIT:
p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici
Studio Associato di Ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici
Studio Reia srl

INDICE

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 8

1 CONTENUTI, OGGETTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) 10
1.1 Contenuti 10
1.2 Rapporto con la normativa sovraordinata e di settore 10
1.3 Oggetti del territorio aventi rilevanza urbanistica od edilizia 10
1.3.1 Le costruzioni 10
1.3.2 Gli scavi archeologici 11
1.3.3 Deposito al suolo di materiali o di merci a cielo libero 12
1.3.4 Le dotazioni territoriali 12
1.4 Elaborati del RUE 13
1.5 Efficacia 14
1.6 Aggiornamento 14
2 DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO 16
2.1 Conservazione e Valorizzazione (CONS) 16
2.2 Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) 16
2.3 Rigenerazione urbana (RIGU) 17
2.3.1 Processi partecipativi della strategia RIGU 18
2.4 Riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) 19
2.5 Trasformazioni da avviare per nuova Porrettana (TANP) 19
2.6 Conclusione dei programmi approvati 19
2.7 Strategie della pianificazione sovracomunale 20

TITOLO 2 DISPOSIZIONI URBANISTICHE 22

3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO 24
3.1 Disciplina generale 24
3.1.1 Ambiti di applicazione 24
3.2 TUC 1: ambiti prevalentemente residenziali 24
3.2.1 TUC 2: ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari 24
3.2.2 TUC 3: ambiti di grandi dotazioni territoriali. 25
3.2.3 TUC 4: ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità 25
3.3 Disciplina particolareggiata delle ATE 25
3.3.1 Il cartiglio di identificazione 25
3.3.2 Rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici e permeabilità dei suoli 26
3.4 Progetti d'insieme 26
3.5 Interventi sempre ammessi 26
4 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE E DEL TERRITORIO URBANIZZABILE 29
4.1 Formazione del POC 29
4.1.1 Aree di trasformazione urbanistica e Comparti perequativi 29
4.1.2 Articolazione delle schede operative 29
4.2 Formazione del PUA 30
4.2.1 Disegno urbanistico e regole perequative 30
4.2.2 Determinazione e utilizzo della QTR 31
4.2.3 Parti riservate ai privati (PRP) e Parti riservate al comune (PRC) 31
4.2.4 Variazioni in sede attuativa 31
4.2.5 L'utilizzazione della QTR da parte dei privati 31
4.2.6 Convenzione tra Comune e Privati. 32
4.2.7 Attuazione coordinata dei servizi previsti dal POC 32
5 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ 33

5.1 Concorso dei privati ... *33*
5.2 Manifestazioni di interesse ... *33*
5.3 Contributo alle condizioni di sostenibilità ... *34*
6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE ... **35**
6.1 Disposizioni di carattere generale ... *35*
6.1.1 Conservazione e valorizzazione ... 35
6.1.2 Costruzione di infrastrutture ... 36
6.2 Disciplina degli ambiti di conservazione nel TR ... *36*
6.2.1 Ambiti agricoli da conservare (TR 1) ... 36
6.2.2 Ambiti naturalistici a libera evoluzione (TR 2) ... 36
6.2.3 Nuclei storici da conservare (TR3) ... 37
6.3 Struttura e tipi degli insediamenti rurali ... *38*
6.3.1 L'Azienda Agricola ... 38
6.3.2 Le Corti Rurali ... 38
6.3.3 Corti o edifici isolati non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola ... 38
6.3.4 Serra aziendale ... 38
6.3.5 Fabbricati per produzioni alternative ... 38
6.3.6 Allevamenti zootecnici ... 38
6.4 Procedure ... *39*
6.4.1 Progetto Unitario ... 40
6.4.2 Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA) ... 40
6.4.3 Piano di Recupero del Nucleo Storico ... 41
6.5 Soggetti attuatori in zona agricola ... *41*
6.6 Corti connesse all'agricoltura di valore storico - testimoniale riconoscibile (categorie 1, 2, 3) *42*
6.7 Corti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola di valore storico - testimoniale riconoscibile (categorie 1, 2, 3) ... *43*
6.8 Edifici e manufatti isolati di valore storico - testimoniale (categoria 5) ... *45*
6.9 Corti connesse all'agricoltura senza valore storico - testimoniale ed aziende senza centro aziendale (categoria 4) ... *45*
6.10 Corti o edifici isolati non più funzionali all'esercizio della attività agricola senza valore storico - testimoniale (categorie 4, 5) ... *47*
6.11 Edifici isolati di servizio aziendale (categoria 5) ... *47*
6.12 Serre aziendali ... *48*
6.13 Infrastrutture tecniche ... *48*
6.14 Interventi sempre ammessi negli edifici delle corti rurali ... *48*
6.15 Nuclei storici agricoli (T3) ... *49*

TITOLO 3 DISPOSIZIONI EDILIZIE ... 51

7 QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI ... **53**
7.1 Decoro generale ... *53*
7.2 Prescrizioni per l'Integrazione delle costruzioni nel contesto ... *53*
7.2.1 Coperture a falde - abbaini ... 53
7.2.2 Prospetti ... 53
7.2.3 Tinteggiatura e colorazioni esterne ... 53
7.2.4 Infissi esterni ... 53
7.2.5 Scale, ascensori ed altri elementi architettonici ... 53
7.2.6 Elementi impiantistici esterni agli edifici ... 54
7.2.7 Camini, canne fumarie, comignoli e sfiati ... 54
7.2.8 Condizionatori ... 54
7.2.9 Antenne e parabole ... 54
7.2.10 Impianti solari ... 54
7.2.11 Aree scoperte di pertinenza ... 54
7.2.12 Recinzioni permanenti e muri di cinta ... 55
7.2.13 Passi carrai ed uscite dalle autorimesse ... 55
7.2.14 Tetti verdi ... 55
7.2.15 Pareti verdi ... 55

7.2.16 Schermature solari ... 56
7.2.17 Portici Tecnologici e serre solari ... 56
7.2.18 Barriere antirumore ... 56
7.3 Prescrizioni per gli spazi pubblici o di uso pubblico ... 56
7.3.1 Spazi aperti urbani ... 56
7.4 Aggetti su aree pubbliche ... 57
7.4.1 Marciapiedi e percorsi pedonali ... 57
7.4.2 Illuminazione degli spazi aperti ... 57
7.4.3 Raccolta e smaltimento acque meteoriche ... 58
7.4.4 Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi ... 58
7.4.5 Barriere architettoniche ... 59
7.4.6 Dehor ... 59
7.5 Limiti all'edificazione nelle fasce di rispetto ... 60
7.5.1 Zone di rispetto cimiteriale ... 60
7.5.2 Zone di rispetto stradale ... 60
7.5.3 Fasce demaniali ... 60
7.5.4 Fascia di rispetto delle linee elettriche ... 60
7.5.5 Costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto ... 60
7.5.6 Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea mobile ... 61
7.5.7 Emittenza radiotelevisiva ... 61
7.5.8 Impianti fissi di telefonia mobile ... 61
8 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ... 63
8.1 Definizione ... 63
8.2 Disciplina delle dotazioni territoriali ... 63
8.2.1 Ambiti di riqualificazione paesaggistica o di trasformazione urbanistica ... 63
8.2.2 Ambiti di rigenerazione urbana, di rigenerazione edilizia e funzionale, di riqualificazione paesaggistica ... 63
8.2.3 Funzioni che richiamano molto pubblico ... 64
8.2.4 Parcheggi per biciclette e motocicli ... 64
8.2.5 Modalità di cessione ... 64
8.2.6 Coordinamento con gli interventi edilizi ... 65
8.2.7 Concessione in gestione ai soggetti attuatori ... 65
8.2.8 Concorso dei soggetti attuatori ... 65
8.3 Monetizzazione delle dotazioni territoriali ... 66
8.3.1 Indirizzi generali, soglia e importi di monetizzazione ... 66
8.3.2 Attività commerciali al dettaglio ... 66
8.4 Dotazioni pertinenziali agli insediamenti ... 66
8.4.1 Parcheggi pertinenziali: quantità e dimensioni minime ... 66
8.4.2 Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge ... 67
8.4.3 Parcheggi pertinenziali ad attrezzature urbane ... 67
8.4.4 Collegamento con gli spazi pubblici ... 67
8.4.5 Parcheggi per disabili ... 67
9 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ... 69
9.1 Disciplina generale ... 69
9.2 Concorso dei privati ... 69
9.3 Permeabilità dei suoli ... 69
9.4 Aree verdi e giardini ... 69
9.5 Raccolta differenziata dei rifiuti ... 69
9.6 Rete ecologica comunale ... 69
9.7 Risparmio delle risorse energetiche ... 70
9.7.1 Risparmio dei consumi idrici ... 70
9.7.2 Azioni per la riduzione del rischio idraulico ... 70
10 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI ... 71
10.1 Requisiti tecnici degli edifici ... 71
10.1.1 Requisiti igienico-sanitari ... 71
10.1.2 Tecnologie costruttive ... 75
10.1.3 Assenza di barriere architettoniche ... 75
10.1.4 Resistenza al fuoco e prevenzione infortuni ... 75

10.1.5 Rendimento energetico degli edifici e impianti ... 75
10.1.6 Risposta alla azione sismica ... 75
10.2 Requisiti e tipi di intervento ... 76
10.2.1 Procedure definite da norme nazionali ... 76
11 PARAMETRI TECNICI EDILIZI ... 77
11.1 La Superficie Catastale (Sca) ... 77
11.1.1 Unità immobiliari ordinarie e di tipo speciale ... 77
11.1.2 Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari ordinarie ... 77
11.1.3 Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari speciali ... 78
11.2 Superficie utile (SU) e Superficie accessoria (SA) ... 80
11.3 Superficie di vendita (Sv) ... 80
11.4 Distanze tra fabbricati e visuali ... 80
11.4.1 Distanza tra edifici ... 80
11.4.2 Distanze dai confini ... 80
11.4.3 Distanza dalle strade ... 81
11.4.4 Distanza dagli spazi pubblici ... 82
11.4.5 Visuale libera teorica (VL) ... 82
11.4.6 Deroga alle distanze per miglioramenti energetici ... 82
11.5 Volumi dei fabbricati ... 82
11.5.1 Volume convenzionale (Vco) ... 82
11.5.2 Volume tecnico ... 82
11.6 Altezze dei fabbricati ... 83
11.6.1 Altezza del fronte di un edificio (HF) ... 83
11.6.2 Altezza totale di un corpo di fabbrica (H) ... 83
11.6.3 Altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv) ... 83
12 DISCIPLINA DEGLI USI E REGOLE PER IL CAMBIO D'USO ... 85
12.1 Definizioni degli usi ... 85
12.2 Usi ammessi nei settori urbani ... 87
12.3 Regole per il cambio d'uso ... 89
12.3.1 Cambio d'uso da funzione residenziale (RES) ... 89
12.3.2 Cambio d'uso da funzione residenziale (RES) in edifici soggetti a conservazione e valorizzazione ... 89
12.3.3 Cambio d'uso da funzione produttiva (PRO) o commerciale (COM) ... 89
12.4 Disposizioni per la rete commerciale ... 90
12.4.1 Commercio al dettaglio ... 90
12.4.2 Attività commerciali al dettaglio isolate ... 90
12.4.3 Attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza dei complessi commerciali di vicinato ... 90
12.4.4 Attività commerciali al dettaglio aggregate negli ambiti di riqualificazione infrastrutturale ... 91
12.4.5 Unità immobiliari, edifici e organismi edilizi per funzioni miste di commercio all'ingrosso e al dettaglio. ... 91
13 TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE ... 93
13.1 Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) ... 93
13.2 Titoli abilitativi ... 93
13.2.1 Attività edilizia soggetta ad autorizzazione paesaggistica o ad accertamento di compatibilità paesaggistica ... 93
13.2.2 Attività edilizia soggetta a titolo abilitativo ... 93
13.2.3 Autorizzazioni per l'installazione di tende parasole, paletti, dissuasori di sosta, specchi parabolici ... 94
13.2.4 Procedure per la gestione del Vincolo Idrogeologico ... 94
13.2.5 Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione (CIL) ... 94
13.2.6 Opere pubbliche e dotazioni territoriali ... 94
13.2.7 Eliminazione barriere architettoniche ... 94
13.3 Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) ... 94
13.3.1 Compiti della CQAP ... 94
13.3.2 Composizione e nomina ... 95
13.3.3 Dichiarazione di indirizzi e consuntivo dell'attività ... 96
13.3.4 Funzionamento e pubblicità ... 96
13.4 Conferenza per la Qualità delle Opere (CQO) ... 96
13.5 Controllo dell'attività edilizia ... 96

13.5.1 Tolleranze costruttive ... 97
13.5.2 Conduzione dei cantieri delle opere soggette a titolo abilitativo edilizio ... 97
13.5.3 Cartello di cantiere ... 97
13.5.4 Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE ... 97
13.6 Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione ... 97
13.6.1 Contributo di costruzione ... 97
13.6.2 Oneri di urbanizzazione ... 98
13.6.3 Costo di costruzione ... 99
13.6.4 Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni ... 99
13.6.5 Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione ... 99
13.6.6 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza ... 100
13.6.7 Oneri nei cambi d'uso e nei frazionamenti ... 100

TITOLO 4 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE ... 101

14 NORME DI SALVAGUARDIA ... 103
14.1 Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni ... 103
14.2 Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE ... 103
14.3 Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie ... 103
14.4 Piani Urbanistici Attuativi, Convenzioni e Accordi previgenti ... 104
14.5 Riferimenti a disposizioni sovraordinate ... 104
14.6 Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE ... 104
14.7 Deposito di materiali accatastati ... 104
14.8 Impianti per lavorazioni insalubri ... 104
14.9 Concessioni per dehors già rilasciate ... 104

ALLEGATO 1 TERRITORIO RURALE ... 105

ALLEGATO 2 GLOSSARIO ... 121

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

1 CONTENUTI, OGGETTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)

1.1 CONTENUTI

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) si fonda sugli indirizzi e sulle direttive definite nel PSC e ne specifica i contenuti, nel rispetto delle sue previsioni, assumendo il principio della semplificazione delle procedure, che riserva l'esercizio dell'autonomia comunale alla definizione della disciplina urbanistica del territorio concorrendo contestualmente alla omologazione della disciplina edilizia alle disposizioni regionali e nazionali. Pertanto il RUE è suddiviso in quattro Titoli, distinguendo la disciplina dell'attività urbanistica dalla disciplina dell'attività edilizia.

Il Titolo 2 relativo all'attività urbanistica stabilisce la disciplina generale relativa a:

- oggetti del territorio aventi rilevanza urbanistico-edilizia;
- interventi che attuano le strategie definite dal PSC negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato regolandone l'edificabilità e i parametri urbanistici ed edilizi;
- interventi che attuano le strategie definite dal PSC negli ambiti del territorio urbanizzato marginale e del territorio urbanizzabile;
- direttive per la formazione del POC e dei PUA;
- condizioni di sostenibilità che consentono la realizzazione degli interventi
- interventi che attuano le strategie definite dal PSC negli ambiti nel territorio rurale;
- disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili nelle corti rurali dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi;

Il Titolo 3 relativo all'edilizia stabilisce la disciplina generale relativa a:

- Sportello Unico per l'Edilizia e titoli abilitativi;
- qualità degli oggetti edilizi e degli spazi urbani;
- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
- Conferenza per la Qualità delle Opere;
- dotazioni territoriali a scomputo oneri e opere pubbliche;
- attività di trasformazione fisica e funzionale o di conservazione degli oggetti del territorio aventi rilevanza edilizia, ivi compresi i requisiti minimi;
- disciplina degli usi e delle trasformazioni d'uso;
- dotazioni territoriali;
- oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

1.2 RAPPORTO CON LA NORMATIVA SOVRAORDINATA E DI SETTORE

Come stabilito dall'art. 18bis della LR 15/2013 il RUE non contiene la riproduzione delle normative vigenti relative alle materie dell'edilizia e dell'urbanistica già definite da leggi statali o regionali, da atti di indirizzo, dalla normativa tecnica, dalla pianificazione sovraordinata al livello comunale, nonché da ogni altra normativa di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia. Pertanto i PUA e i titoli edilizi dovranno fare riferimento ai contenuti di competenza sovracomunale stabiliti da tali normative per gli aspetti non disciplinati dal presente RUE. I vincoli urbanistici alle trasformazioni sono altresì individuati nelle tavole dei Vincoli del PSC.

1.3 OGGETTI DEL TERRITORIO AVENTI RILEVANZA URBANISTICA OD EDILIZIA

Il RUE riguarda i seguenti oggetti del territorio come definiti ai successivi articoli:

- le costruzioni;
- gli scavi archeologici;
- il deposito al suolo di materiali o di merci e l'impianto di attività a cielo aperto;
- le dotazioni territoriali.

1.3.1 LE COSTRUZIONI

Sono costruzioni le seguenti categorie di manufatti:

- gli edifici;
- le strutture tecnologiche;
- le opere a terra;
- le recinzioni degli oggetti del territorio;
- i manufatti leggeri chiusi e coperti che non siano destinati al soddisfacimento di esigenze meramente temporanee.

La realizzazione, la modifica, l'uso nonché la demolizione delle costruzioni sono sempre disciplinati dagli strumenti di pianificazione comunale. 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.

1.3.1.1 Gli Edifici

Si definisce edificio qualunque manufatto coperto destinato in modo permanente a contenere attività di tipo residenziale, terziario, commerciale, produttivo, alberghiero o di servizio alla collettività. I requisiti costruttivi, igienici e di sicurezza sono disciplinati dal RUE e dalla normativa tecnico-specialistica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco. La dimensione e la destinazione d'uso degli edifici sono sempre rilevanti ai fini della disciplina urbanistica comunale.

1.3.1.2 Le Strutture Tecnologiche

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 per le radio-telecomunicazioni;
- 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.

I requisiti delle Strutture Tecnologiche sono disciplinati dalla normativa tecnico-specialistica 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.

1.3.1.3 Le 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.

I requisiti delle Opere a Terra sono disciplinati dalla normativa tecnico-specialistica 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 dal RUE, dal POC e quando stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione della pianificazione comunale o di progetti di opere pubbliche.

1.3.1.4 Le Recinzioni

La costruzione di recinzioni permanenti degli oggetti del territorio è rilevante ai fini della disciplina urbanistica in quanto modificano definitivamente il paesaggio urbano e rurale ed incidono sulle condizioni di igiene e di sicurezza.

1.3.1.5 Manufatti leggeri

Le strutture precarie di servizio presentano le seguenti caratteristiche:

- 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.

Le strutture precarie di servizio sono istallate 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, da norme e regolamenti specifici. Non sono oggetto del presente paragrafo 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.

1.3.2 GLI SCAVI ARCHEOLOGICI

Gli scavi archeologici possono avere sia carattere permanente che temporaneo; essi sono disciplinati dalle leggi nazionali vigenti in materia. In particolare sono sottoposte a controlli archeologici sia preventivi che in corso d'opera da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici le aree interessate sia da interventi di nuova costruzione che da

interventi di demolizione e ricostruzione.
La Soprintendenza subordina il nulla osta di competenza alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere sottoposto alla sua approvazione ogni progetto che comporti movimentazioni di terra ex novo superiori a 40 cm ai fini di valutare la necessità di ulteriori indagini;
- qualora le suddette indagini portino alla luce elementi archeologicamente rilevanti questi andranno indagati con metodo stratigrafico sotto la direzione della Soprintendenza.

1.3.3 DEPOSITO AL SUOLO DI MATERIALI O DI MERCI A CIELO LIBERO

L'occupazione di suolo mediante il deposito di materiali e merci a cielo libero o l'impianto di attività a cielo aperto anche se a carattere temporaneo è rilevante ai fini della disciplina urbanistica:

- in quanto incide sul paesaggio e sull'ambiente extraurbano, 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.

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.

1.3.3.1 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.

1.3.4 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali consistono nell'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare le condizioni di sostenibilità urbana ed ecologico ambientale definite dalla pianificazione. Esse comprendono:

- la viabilità;
- le infrastrutture di urbanizzazione;
- le attrezzature e spazi collettivi;
- gli spazi aperti attrezzati;
- le dotazioni ecologiche ambientali.

1.3.4.1 La viabilità

La Viabilità consiste nel sistema degli spazi necessari alla mobilità dei veicoli e delle persone. E' 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 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.

Le dimensioni ed i requisiti degli elementi della viabilità sono stabiliti di massima nel

POC, nel RUE e in dettaglio in sede di PUA e di specifico progetto definitivo o esecutivo nel rispetto in ogni caso della normativa di settore.

1.3.4.2 Le infrastrutture di urbanizzazione

Le infrastrutture di urbanizzazione consistono nel sistema degli impianti e installazioni che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria agli insediamenti. Sono costituite dai seguenti elementi:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

Tipi e caratteristiche quantitative delle urbanizzazioni, così come aspetti più specifici, sono altresì stabiliti dal POC, dalla disciplina particolareggiata del RUE per gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato o dai progetti di opera pubblica.

1.3.4.3 Le attrezzature e spazi collettivi

Le attrezzature e gli spazi collettivi consistono nel complesso degli impianti, opere e edifici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per supportare lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse comprendono:

- **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.

Le caratteristiche delle attrezzature e spazi collettivi sono stabilite nelle tavole del POC, nei PUA o nei progetti di opera pubblica. Tipi e caratteristiche quantitative degli interventi edilizi, così come destinazioni più specifiche, sono altresì stabiliti dal POC, e dalla disciplina particolareggiata del RUE per gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato.

1.3.4.4 Gli spazi aperti attrezzati

Gli spazi aperti attrezzati consistono nel complesso degli impianti, opere e spazi aperti destinati a servizi di interesse collettivo, a sostegno della comunità e per favorirne la socialità. Essi comprendono:

- **agi**aree attrezzate per il gioco;
- **ave**aree verdi sistemate prevalentemente a prato alberato;
- **apa**aree pedonali prevalentemente pavimentate con o senza aiuole;
- **P**parcheggio incustodito semplice.

1.3.4.5 Le dotazioni ecologiche ambientali

Le dotazioni ecologiche ambientali consistono nell'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Esse riguardano:

- la tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e prevenzione del loro inquinamento;
- la gestione integrata del ciclo idrico;
- la riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- il riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- il miglioramento delle condizioni di vita degli organismi vegetali e animali;
- la cura degli organismi vegetali;
- la raccolta differenziata dei rifiuti.

1.4 ELABORATI DEL RUE

Il RUE è composto da una serie di elaborati che si articolano in "illustrativi" e"normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.

Gli elaborati "illustrativi" hanno lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del RUE; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. È elaborato illustrativo la Relazione illustrativa.

Sono elaborati "normativi":

- le presenti Norme Tecniche di Attuazione e i relativi allegati, tra cui il Glossario unificato del PSC, POC e del RUE,

- la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)

ed il seguente elaborato grafico

- tav 1 Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali

Gli elaborati grafici sopra elencati costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal presente RUE, riportate nella relativa legenda. Per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), gli elaborati del RUE non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe digitali, che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.

1.5 EFFICACIA

Il RUE è efficace negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato e del territorio rurale individuati dal PSC Nelle parti del territorio urbanizzato marginale individuate quali ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale o del territorio urbanizzabile individuate quali ambiti di trasformazione per inserimento della Nuova Porrettana sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (escluso il cambio d'uso) fino a quando non siano avviate alla trasformazione dal POC.
In caso di contrasto tra gli elaborati grafici del RUE e le presenti norme si prescrive che prevalgono i contenuti delle Norme.
Ogni dubbio interpretativo circa l'applicazione delle disposizioni di RUE andrà valutato alla luce degli indirizzi e direttive definite nelle Norme di PSC

1.6 AGGIORNAMENTO

Gli aggiornamenti delle presenti sono approvati dalla Amministrazione Comunale con la procedura di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000. La modifica della disciplina particolareggiata del RUE, tav. 1, è approvata dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all'art. 34 della L.R. 20/2000.

2 DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO

La tav. 2 del PSC suddivide il territorio comunale in ambiti soggetti alle seguenti strategie.

2.1 CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

Tale strategia interessa il territorio rurale e le grandi dotazioni territoriali e infrastrutturali, nonché tutti gli elementi che rappresentano un valore storico, monumentale o testimoniale individuati nella tav. 4.1 del PSC e tav. 1 del RUE ed è disciplinata dal RUE in base alle seguenti funzioni:

- funzioni agricole e valori naturalistici e paesaggistici
- grandi infrastrutture
- dotazioni territoriali
- edifici di valore storico o testimoniale.

La conservazione e valorizzazione (CONS) è attuata attraverso un insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale delle costruzioni, a ripristinarne le funzionalità esistenti e a migliorare le prestazioni nell'ecosistema sia naturale che paesaggistico.

Gli interventi che attuano la strategia CONS sono suddivisi per il grado di tutela cui sono sottoposti dalla normativa vigente e si applicano nel seguente modo:

a) negli edifici tutelati da disposizioni del MIBAC sono ammessi interventi di restauro scientifico definiti al punto c) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i e qualunque altro tipo di intervento venga consentito dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici
b) negli edifici tutelati dalla pianificazione comunale sono ammessi gli interventi, come definiti nell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i., di manutenzione ordinaria (punto a dell'allegato), di manutenzione straordinaria (punto b dell'allegato), di restauro e risanamento conservativo (punto d dell'allegato), di ripristino tipologico (punto e dell'allegato), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (punto f dell'allegato) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma plani volumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi delle finiture dei paramenti esterni e la possibilità di aumento della SCA dell'edificio esclusivamente per l'ispessimento delle murature verso l'esterno della sagoma planivolumetrica e per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati; nonché gli Interventi Sempre Ammessi come definiti all'art. 3.5 del RUE.

Gli edifici cui si applica tale strategia sono individuati nella Disciplina Particolareggiata del RUE; gli interventi si attuano mediante titolo edilizio diretto secondo quanto stabilito dalla LR 15/2013. Negli edifici tutelati dalla pianificazione comunale è sempre ammessa:

- la costruzione di abbaini, come definiti all'art. 7.2.1 del RUE;
- lo spostamento di orizzontamenti e solai;
- modifica delle bucature riproponendo gli stilemi architettonici originari.

2.2 RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato disciplinati dal RUE in base alle seguenti funzioni:

- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali
- per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali

La rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.

Negli ambiti in cui è attuata la strategia RIGE sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria punto a) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i.;
- manutenzione straordinaria punto b) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia rigenerativa definita sulla base di quanto normato al punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i. con la prescrizione di livello comunale di portare la prestazione energetica dell'edificio a livello quasi zero (nZEB) e realizzare l'adeguamento sismico dell'edificio come definito con LR 19/2008 e quello delle dotazioni pertinenziali e potendo così aumentare del 30% la SCA esistente dell'edificio;
- interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, sui lotti liberi del RUE vigente della SCA di mq 300 portando la prestazione energetica dell'edifico alla classe A;

- interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, sui lotti liberi del RUE vigente della SCA di mq 390 portando la prestazione energetica dell'edifico a livello quasi zero (nZEB);
- interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i con le prescrizioni di livello comunale espresse ai punti che precedono;
- gli interventi sempre ammessi come definiti al successivo articolo 3.5.

Gli edifici cui si applica tale strategia sono individuati nella Disciplina Particolareggiata del RUE e si attuano mediante titolo edilizio diretto secondo quanto stabilito dalla LR 15/2013.
Nel caso di edifici classificati PRO è consentita la percentuale di aumento del 50% subordinatamente al miglioramento della classe energetica attuale. Nel caso di edifici classificati TER è consentita la percentuale di aumento del 30% subordinatamente al raggiungimento della classe energetica A. In luogo delle suddette percentuali di aumento dell'esistente, nel caso di edifici classificati non residenziali nei gruppi TER o PRO l'intervento di ristrutturazione rigenerativa o nuova costruzione conseguente a demolizione potrà altresì raggiungere l'indice fondiario massimo UFL di 2,8 mq di SLP su mq di SF subordinatamente al rispetto del rapporto di copertura Q non superiore a 0,7 mqSq/mqSF e al contenimento dell'altezza massima HF entro 14,00 ml, qualora l'edificio rientri nella categoria a energia ed emissioni quasi zero (nZEB).

2.3 RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato ed è disciplinata dal RUE in base alle seguenti funzioni:

- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali.

La rigenerazione urbana (RIGU) è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la sagoma esterna e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture. Dovendo agire all'interno di un territorio densamente costruito e interessato da complesse situazioni proprietarie, tale strategia si attua mediante il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili e la definizione con essi di progetti partecipati che individuano così la disciplina particolareggiata dei tessuti oggetto di intervento.
Negli ambiti in cui è attuata la strategia RIGU sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione straordinaria definita al punto b) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia rigenerativa definita sulla base di quanto normato al punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i. con la prescrizione di livello comunale di portare la prestazione energetica dell'edificio alla classe A definita con DAL 156/2008 della RER e realizzare l'adeguamento sismico dell'edificio come definito con LR 19/2008 e potendo così aumentare del 20% la SCA esistente dell'edificio;interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i con il vincolo comunale di costruire l'edificio secondo nella classe energetica A e secondo la normativa sismica vigenti e con la possibilità di aumentare la SCA esistente del 20%;
- nuova costruzione di dotazioni territoriali definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- gli interventi sempre ammessi come definiti al successivo articolo 3.5.

Al fine di incentivare la rigenerazione urbana estendendone gli effetti a significative parti del territorio consolidato, il Comune, nell'ambito di progetti partecipati negozia la cessione ai privati di una edificabilità aggiuntiva QPB sottoforma di possibilità di cambiare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o di eventuale incremento di SCA, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità urbana individuati dal PSC. Il progetto partecipato approvato dal Consiglio Comunale costituisce integrazione della Disciplina Particolareggiata del RUE ed è approvato con le procedure di cui all'art. 33 della LR 20/2000.
Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato cui si applica tale strategia sono individuati nella tav. 2 del PSC.
individuati nella tav. 2 del PSC.

In attesa dell'approvazione dei progetti partecipati negli ambiti soggetti a RIGU sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensivi cambio d'uso di singola unità immobiliare, purché nel rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute e non monetizzabili ai sensi dell'art. 8.3.1 del presente RUE. Negli ambiti RIGU che ricadono anche parzialmente nel contesto di un complesso commerciale di vicinato è ammesso anche in attesa del progetto partecipato il cambio d'uso verso funzioni commerciali nei limiti di cui all'art. 12.4.3. In attesa dell'approvazione dei progetti partecipati sono esclusi invece interventi di frazionamenti degli edifici e delle infrastrutture o cambi d'uso estesi ad interi edifici.

2.3.1 PROCESSI PARTECIPATIVI DELLA STRATEGIA RIGU

Il progetto partecipato riguarda tutti i proprietari di unità immobiliari compresi entro il perimetro di un ambito in cui si applica la strategia RIGU ed è esteso a tutti i residenti o ai titolari di attività insediate nel medesimo ambito. Qualora riguardi la valorizzazione di un sistema commerciale, il progetto partecipato è esteso anche a rappresentanti delle organizzazioni di categoria del commercio.
Preliminarmente all'avvio del progetto partecipato il Comune individua il Responsabile del procedimento, i rappresentanti del Consiglio Comunale e quelli della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che parteciperanno a tutte le fasi del progetto.
Il progetto partecipato sarà in generale articolato tenendo conto delle seguenti fasi:

1. costruzione della prima idea progettuale sulla base delle direttive definite dal PSC, ossia definizione di un'ipotesi di possibile cambiamento atteso;
2. identificazione e coinvolgimento degli attori e declinazione del contenuto degli impegni dei partecipanti in termini di ruolo, tempo da dedicare alle riunioni;
3. definizione della composizione del gruppo di progetto, del numero degli incontri da realizzare, degli obiettivi da raggiungere in ciascuno di essi e delle regole comuni di partecipazione;
4. analisi del contesto e del bisogno, che il gruppo di progetto realizzerà nel corso dei primi incontri;
5. definizione comune del problema e costruzione di un impegno di lavoro di gruppo che contenga una comune definizione del campo progettuale e gli impegni di partnenariato sui quali il Comune e i partecipanti coinvolti decideranno di lavorare;
6. costruzione di condivisioni su proposte relative alle finalità generale eventualmente presentate dai proprietari partecipanti;
7. negoziazione di quote di cambio d'uso o eventualmente di edificabilità aggiuntiva che il Comune mette a disposizione sottoforma di QPB per incentivare la condivisione del progetto da parte dei proprietari degli immobili coinvolti;
8. messa a punto di un sistema di auto-valutazione del grado di rispondenza tra il progetto e gli obiettivi definiti;
9. costruzione analitica degli impegni economico finanziari pubblici e privati e revisione complessiva dell'intero progetto.

Il documento di progetto, che rappresenterà il prodotto della progettazione partecipata, dovrà includere:

- definizione e analisi del problema e condivisione della finalità generale;
- identificazione degli obiettivi;
- identificazione dei destinatari;
- attività previste e tempistica;
- metodologia di intervento;
- criteri di auto-valutazione;
- risorse e mezzi necessari;
- impegno alla realizzazione del progetto.

Il progetto di Rigenerazione Urbana che scaturisce dal percorso partecipato è subordinato all'approvazione del Consiglio Comunale con le modalità previste dall'art. 30 della LR 20/2000 smi. Nell'ambito del progetto si svilupperà anche una relazione economico finanziaria dei costi e dei benefici collegati agli interventi che consentirà di individuare gli interventi da incentivare da parte del Comune attraverso l'assegnazione di quote di QPB e il concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo i principi stabiliti al cap. 9 del PSC.
Tutte le unità immobiliari realizzate sia attraverso demolizione e ricostruzione, sia attraverso modifiche della destinazione d'uso dovranno essere corredate:

- di almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare;
- delle dotazioni territoriali definite secondo i principi della LR 20/2000 ovvero della loro monetizzazione ove ammessa;

L'indice di utilizzazione fondiaria di progetto dovrà essere verificato in relazione al parametro medio di 2 mqSF/mq Sq.

2.4 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato ed è disciplinata dal POC secondo le direttive definite dal RUE articolate nelle seguenti funzioni:

- per dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente produttive e dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali.

La riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) è attuata attraverso azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.

Il dettaglio delle funzioni, le edificabilità e le condizioni di sostenibilità per l'attuazione delle previsioni del PSC relativamente a questi ambiti sono disciplinati dal POC o da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita. Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti disciplinati dal POC sono soggetti alla Disciplina particolareggiata del PUA. Gli interventi ammessi negli ambiti RIPA sono pertanto dettagliati nei PUA approvati dal Consiglio Comunale ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 della LR 20/2000. In attesa della approvazione dei PUA negli ambiti soggetti a RIPA sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture.

2.5 TRASFORMAZIONI DA AVVIARE PER NUOVA PORRETTANA (TANP)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzabile periurbano ed è disciplinata dal POC secondo le direttive definite dal RUE.

Le trasformazioni da avviare le la realizzazione della Nuova Porrettana (TANP) sono attuate mediante azioni sistemiche volte a garantire nuove condizioni di funzionalità e sostenibilità del territorio e nuove connessioni territoriali. Le funzioni, le edificabilità e le condizioni di sostenibilità per l'attuazione delle previsioni del PSC relativamente a questi ambiti sono disciplinati dal POC o da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita.

Gli interventi disciplinati dal POC sono soggetti alla Disciplina particolareggiata del PUA. Gli interventi ammessi negli ambiti TANP sono pertanto dettagliati nei Piani Urbanistici Attuativi approvati dal Consiglio Comunale ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 della LR 20/2000 smi. In attesa dell'approvazione dei PUA negli ambiti soggetti a TANP sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture.

2.6 CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato ed è disciplinata dai PUA approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data di adozione delle presenti norme. Eventuali variazioni di detti Piani Attuativi avverranno secondo quanto disposto ai seguenti comma:

- gli insediamenti pianificati con **piano attuativo anteriore al PRG '89 attualmente in corso** corrispondono alle aree comprese nel TUM 3.3 che sono in corso di attuazione secondo Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica approvati dal Consiglio Comunale. Gli interventi previsti in tali PUA si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono i Piani Urbanistici Attuativi 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 nella relazione illustrativa del RUE. 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. Ogni variazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal POC
- 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 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. Gli interventi previsti in tali Piani attuativi 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 ___ 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. Ogni variazione dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal POC. Qualora le variazioni generate da prescrizioni particolari contenute nel POC 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.

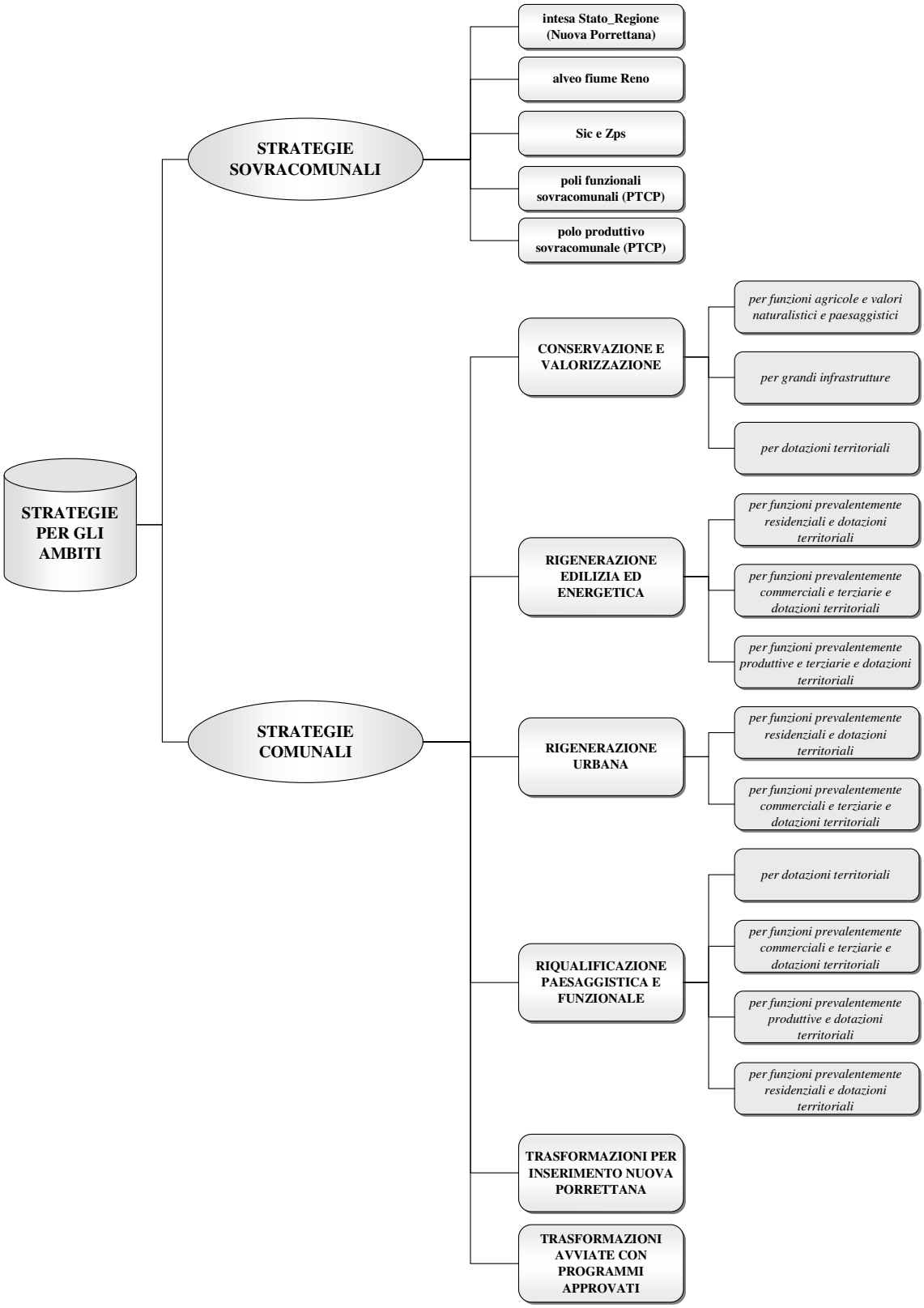
2.7 STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il PSC distingue gli ambiti soggetti a strategie di livello sovracomunale e quelli soggetti a strategie di livello comunale.

Le strategie di livello sovraordinato vigenti sul territorio comunale sono le seguenti:

- Progetto definitivo della Nuova Porrettana approvato dal CIPE in data 11 luglio 2012;
- tutela dell’alveo fiume Reno (vincoli derivanti dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico)
- Siti d'Interesse Comunitario (Sic) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)
  - SIC-ZPS “Boschi di San Luca e Destra Reno”
  - SIC “Gessi di Monte Rocca, Monte Capra e Tizzano”
- Poli funzionali e produttivi sovracomunali (PTCP)
  - Polo Funzionale della zona B, di cui all’Accordo di Programma sottoscritto con Provincia di Bologna e Comune di Zola Predosa in data 20 febbraio 2012
  - Polo Funzionale Art Science Centre. di cui all’Accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Bologna e il Comune di Sasso Marconi in data 04 settembre 2012
  - Polo Funzionale della zona A
- Polo produttivo sovracomunale (PTCP) Riale-Galvano, di cui all’Accordo Territoriale stipulato con la Provincia di Bologna e l’Associazione intercomunale Area Bazzanese in data 29 giugno 2012.

Le presenti norme riguardano l’applicazione delle strategie di livello comunale definite al Cap. 6 del PSC, mentre le strategie di livello sovracomunale sono contenute negli atti della pianificazione sovraordinata cui il PSC è improntato.


STRATEGIE PER GLI AMBITI
STRATEGIE SOVRACOMUNALI
intesa Stato_Regione (Nuova Porrettana)
alveo fiume Reno
Sic e Zps
poli funzionali sovracomunali (PTCP)
polo produttivo sovracomunale (PTCP)
STRATEGIE COMUNALI
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE
per funzioni agricole e valori naturalistici e paesaggistici
per grandi infrastrutture
per dotazioni territoriali
RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA
per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali
RIGENERAZIONE URBANA
per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali
RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE
per dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente produttive e dotazioni territoriali
per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali
TRASFORMAZIONI PER INSERIMENTO NUOVA PORRETTANA
TRASFORMAZIONI AVVIATE CON PROGRAMMI APPROVATI

TITOLO 2

DISPOSIZIONI URBANISTICHE

3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO

3.1 DISCIPLINA GENERALE

Gli ambiti individuati alla tav. 1 del PSC come parti del territorio urbanizzato consolidato sono disciplinati dal RUE attraverso la perimetrazione di Aree Territoriali Elementari (ATE) in cui si applicano, in ragione dello stato dei luoghi, le diverse strategie della Conservazione e valorizzazione (CONS), della Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) e della Rigenerazione Urbana (RIGU) definite al precedente cap 2. La disciplina particolareggiata individua altresì le parti del territorio urbanizzato consolidato destinate a dotazioni territoriali ed ecologiche.

3.1.1 AMBITI DI APPLICAZIONE

Gli ambiti assoggettati alle norme del presente capitolo sono individuati dal PSC come:

- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;
- T.U.C. 3 Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
- T.U.C. 4 Ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità.

3.2 TUC 1: AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Gli ambiti TUC 1 individuati dal PSC restano destinati agli usi prevalentemente residenziali attualmente in essere, integrati da funzioni produttive, commerciali e terziarie, che il RUE disciplina suddividendoli in Aree Territoriali Elementari (ATE) di tipo Res. Il RUE individua i casi nei quali è applicata la strategia di Conservazione e valorizzazione (CONS), quella di Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) o quella di Rigenerazione urbana (RIGU) definite al precedente cap. 2 cui conseguono gli indici di edificazione applicabili.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie avvengono per intervento diretto semplice o convenzionato ad eccezione di diverse modalità che siano indicate attraverso prescrizioni particolari negli elaborati grafici.

Tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico (di cui all'art. 8.2.2) e comportano la cessione di aree per dotazioni territoriali sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato. In tale caso la convenzione dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali. 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 che determinano un 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.

Il RUE individua nella tav. 1 gli spazi per le dotazioni territoriali ed ecologiche di quartiere in coerenza con il disegno urbano definito dal POC. Le caratteristiche qualitative ed edilizie rilevanti ai fini edilizi sono disciplinate al successivo titolo 3 del presente RUE .

3.2.1 TUC 2: AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

3.2.1.1 Articolazione e disciplina generale

Gli ambiti TUC 2 individuati dal PSC sono destinati agli usi non residenziali integrati da funzioni residenziali a stretto servizio delle attività insediate.

Tali aree sono regolamentate dal RUE che le disciplina suddividendole in Aree Territoriali Elementari (ATE) di tipo Pro o Ter. Il RUE individua i casi nei quali è applicata la strategia di Conservazione e valorizzazione (CONS), quella di Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) o quella di Rigenerazione urbana (RIGU) definite al precedente cap 2 cui conseguono gli indici di edificazione applicabili.

Qualora per effetto di un Accordo Territoriale ai sensi del PTCP dette aree siano assoggettate a trasformazione, esse vengono interamente disciplinate dal POC e sottratte alla disciplina di conservazione del RUE.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

avvengono per intervento diretto semplice o convenzionato diverse modalità che siano indicate attraverso prescrizioni particolari negli elaborati grafici.
Tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico (di cui all'art. 8.2.2) e comportano la cessione di aree per dotazioni territoriali sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato. In tale caso la convenzione dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali. 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.

3.2.2 TUC 3: AMBITI DI GRANDI DOTAZIONI TERRITORIALI.

3.2.2.1 Disciplina generale.

Gli ambiti TUC 3 individuati dal PSC ospitano le grandi dotazioni territoriali del sistema urbano. Le singole aree per servizi urbani (TCS) con le caratteristiche funzionali attribuite dal POC, 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. La disciplina particolareggiata delle aree in oggetto fa riferimento alle tavole del POC ed alla tav. 1 del RUE, 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 la strategia CONS. Le destinazioni indicate per gli edifici e le aree destinate a servizi possono essere sostituite da altre di interesse generale attraverso motivata deliberazione del Consiglio Comunale ovvero in sede di POC.
Le quantità edilizie per ciascuna area e destinazione sono fissate dal Consiglio Comunale in sede di PUA ovvero all'atto dell'approvazione del progetto di fattibilità.
Le modalità qualitative di intervento in tali aree sono disciplinate al titolo 3.

3.2.3 TUC 4: AMBITI DI GRANDI INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Tali aree sono individuate come TUC 4 nella tavola 3 del PSC 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 artt. 80 e 81 del DPR 616/77.

3.3 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLE ATE

Il RUE suddivide gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato di cui al precedente art. xx in sottoambiti chiamati Aree Territoriali Elementari (ATE) omogenee per disciplina urbanistica. L'individuazione cartografica delle ATE è contenuta nell'elaborato grafico tav. 1 del R.U.E e fa riferimento alla presenti norme.
La tav. 1del RUE riporta le seguenti indicazioni di disciplina:

- cartiglio di identificazione e prescrizioni particolari per ciascuna ATE;
- aree per dotazioni territoriali e funzioni ammesse;
- edifici tutelati
- aree verdi e spazi ortivi da conservare;
- complessi commerciali di vicinato.

Nelle aree corrispondenti a strade, piazze o servizi (TCS) si applica la disciplina per le dotazioni territoriali definita al cap. 8. 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.

3.3.1 IL CARTIGLIO DI IDENTIFICAZIONE

Ad ogni ATE é associato un cartiglio di identificazione che riporta gli elementi fondamentali di disciplina:

- il numero d'ordine dell'ATE (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);

- l'uso prevalente (v. cap 12 del RUE);
- il numero dei piani fuori terra di riferimento (PRI) definito in caso di RIGE tenendo conto dello stato dei luoghi. Ove gli edifici soggetti a RIGE raggiungano il numero di piani di riferimento (PRI), il nuovo edificio potrà essere dotato di attico o mansarda superando di una unità il numero PRI;
- la strategia di intervento ammessa: RIGE, RIGU, CONS (definite al cap 2 del RUE).

Tali indicazioni associano la disciplina urbanistica a ciascuno degli edifici principali tipologicamente riconoscibili, ovvero a ciascuno dei complessi edilizi organici compresi entro il perimetro dell'ATE. In casi specifici al cartiglio viene affiancato un riquadro contenente disposizioni particolari.

3.3.2 RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PERMEABILITÀ DEI SUOLI

L'intervento di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) degli edifici dovrà tenere in considerazione la permeabilità dei suoli, al fine di localizzare le superfici aggiuntive consentite dal RUE. Ove per questioni relative al mantenimento della permeabilità dei suoli o di rispetto delle distanze non sia possibile realizzare un ampliamento per aggiunta laterale è consentito superare il valore dei Piani di Riferimento (PRI) negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

3.4 PROGETTI D'INSIEME

Nel caso di progettazione di spazi privati, condominiali e pubblici di un gruppo di edifici o di un edificio e delle sue pertinenze, le prescrizioni particolari del RUE possono prevedere l'obbligo di presentare, a coordinamento dei titoli abilitativi edilizi, un Progetto di insieme che mostri 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 oltre ad uno schema di convenzione collegato. 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. Tali progetti sono soggetti al preventivo assenso della CQAP.

3.5 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

Gli interventi sempre ammessi sono distinti in base alla strategia cui sono soggetti gli immobili.

3.5.1 I.S.A. IN EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA CONS TUTELATI DA DISPOSIZIONI DEL MIBAC

Sono sempre ammessi gli interventi autorizzati dal MIBAC.

3.5.2I.S.A. IN EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA RIGE O RIGU ED EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA CONS TUTELATI DALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Sono sempre ammessi i seguenti interventi.

L'edilizia libera come definita all'art. 7 comma 1 della LR 15/2013.

Il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti consiste nel recuperare e riutilizzare per l'uso abitativo i sottotetti degli edifici residenziali. Solo in riferimento ad edifici soggetti a strategia CONS, l'intervento non deve comportare alcuna modificazione delle altezze, delle linee di gronda e di colmo, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto né degli orizzontamenti..

L'adeguamento sanitario

Quando i servizi socio sanitari quali mensa, spogliatoi e servizi igienici debbano essere adeguati alle misure prescritte da apposite prescrizioni, proposte di ordinanza o proposte di altri provvedimenti all'autorità sanitaria della ASL, gli interventi necessari sono sempre ammessi. Ove esse si rivelino insufficienti il volume massimo 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.

La realizzazione di soppalchi

purché siano rispettati i parametri dimensionali definiti all'art. 10.1.1.5 del RUE.

Il **frazionamento in procedimento giudiziario**

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.

L'adeguamento dei balconi,
che consiste nella realizzazione/adeguamento/chiusura dei balconi (inclusi i terrazzi in falda anche accessibili da vano non abitabile) negli edifici o negli organismi edilizi esistenti nella misura massima di mq 12 di superficie di calpestìo per alloggio. L'intervento è subordinato alla approvazione da parte della CQAP di un progetto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile, relativo all'intero prospetto in cui si interviene, e nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze. Tale progetto dovrà contenere l'impegno di tutti i richiedenti all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la realizzazione dei balconi anche in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto. In alternativa, con le medesime modalità é consentita la chiusura di logge e balconi esistenti.

3.5.3I.S.A. IN EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA RIGE O RIGU

Negli edifici ordinari non soggetti a tutele comunali presenti nelle ATE sono inoltre sempre ammessi i seguenti interventi.

L'innalzamento del colmo del tetto
Negli edifici a destinazione residenziale 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.

L'aggiunta di corpi per ascensori
(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), qualora non risulti possibile installare l'ascensore all'interno del vano scala, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE.

L'installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili
riguarda la realizzazione di tetti o pareti verdi o di portici tecnologici come definiti al cap. 7 del RUE.

Il potenziamento di costruzioni accessorie
Quando la dotazione di garage e cantine individuali, che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune, sia insufficiente rispetto ai requisiti minimi di legge 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 interrate, nelle seguenti misure minime:

- quando la dotazione di garage individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è sempre ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, nella misura di mq 6 di SCA per ogni cantina e di mq 18 di SCA per ogni garage mancante;
- 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;
- è 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 altezza massima fuoriterra di ml 4,00.

Installazione di casette di legno ad uso deposito/attrezzi giardino
È sempre ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, l'installazione di casette di legno ad uso deposito/attrezzi giardino nella misura di una casetta per unità immobiliare, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt 2,40.

Il frazionamento per realizzazione di una nuova unità immobiliare per funzioni di **ERS** in base a convenzioni.

La **realizzazione di cabine MT/bt**,
che abbiano la necessaria autorizzazione sanitaria dell'Enel**.**

L’ispessimento delle murature per migliorare la coibentazione dell’involucro edilizio, la modifica delle quote di gronda o di colmo della copertura per la coibentazione del coperto, la realizzazione di tetti verdi o pareti verdi come definite al cap. 7 del RUE.

La realizzazione di portici tecnologici e serre, come definiti all’art. 7.2.17 del RUE, di dimensione massima di mq 20 di superficie per unità immobiliare.

Realizzazione di gazebi e pergolati a copertura non fissa

 È sempre ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, la realizzazione di gazebi e pergolati con copertura non fissa.

4 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO MARGINALE E DEL TERRITORIO URBANIZZABILE

4.1 FORMAZIONE DEL POC

Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio definiti dal PSC e da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Preliminarmente alla formazione del POC il Comune individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità stabiliti dal PSC e attiva le forme di partecipazione di cui all'art. 34 comma 2 della LR 20/2000. Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di trasformazione o di riqualificazione paesaggistica e funzionale tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune attiva un concorso concorrenziale di evidenza pubblica al fine di acquisire proposte di intervento che risultano idonee a soddisfare i fabbisogni individuati. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.

Per assicurare la comparabilità delle proposte il POC individua le modalità di presentazione delle domande e di determinazione delle modalità attraverso le quali i privati concorreranno alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità di cui al cap. 5.

Sulla base degli elementi emersi dalle proposte il Comune redigerà il Documento preliminare per la qualità urbana e la Relazione di fattibilità economico-finanziaria individuando i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuare le previsioni del POC, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Alla conclusione di tali procedure il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi selezionati e adotta il POC.

4.1.1 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E COMPARTI PEREQUATIVI

Il POC individua le aree di trasformazione o di riqualificazione paesaggista e funzionale da attivare nel quinquennio, forma i comparti perequativi di attuazione degli interventi consentiti e stabilisce per ciascun comparto gli indirizzi e le prescrizioni da mettere in pratica attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il POC attribuisce a ciascun comparto l'edificabilità calcolata secondo le regole perequative dettate al cap. 4 del PSC.

I PUA devono riguardare almeno un intero comparto perequativo. Eventuali trasferimenti da e verso aree del territorio urbanizzato consolidato non comportano obbligatoriamente l'allargamento del comparto e del relativo PUA a queste ultime. Nell'ambito dei comparti si conclude ogni compensazione di volumi e di aree prevista dal modello perequativo adottato.

Alla scadenza temporale del POC trova applicazione quanto disciplinato all'art.30 c. 1 della LR 20/2000 smi. Dopo la conclusione degli interventi convenzionati attraverso PUA, 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 RUE

4.1.2 ARTICOLAZIONE DELLE SCHEDE OPERATIVE

Il POC contiene una Scheda Operativa riguardante ciascun comparto o subcomparto avviato alla trasformazione e in tal modo dettaglia i seguenti contenuti:

- 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'art. 4.1 di PSC.
- Superficie territoriale da riferire alla individuazione catastale delle aree ovvero al rilievo degli esatti confini asseverato da un tecnico abilitato. Rispetto a tale superficie é verificato in modo definitivo il calcolo della QTR.

- Correzione della QTR in ragione dell’esistente effettivo secondo un rilievo asseverato da tecnico abilitato e in ragione degli obblighi di cui all’art. 4.2.1 di PSC.
- QTT: Quantità complessiva di edificazione prevista dal POC nell'ambito del comparto in oggetto, distinta per tipologie insediative. La QTR corretta, espressa in SCA convenzionale, è indicata nelle Schede Operative ed è definita esattamente in sede di PUA secondo le regole perequative definite al cap. 4 del PSC 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 POC.
- Indirizzi: criteri guida per la realizzazione del Piano Urbanistico attuativo.
- Direttive: obblighi da rispettare nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo.
- Parametri urbanistici: quantità minime di spazi pubblici da realizzare.
- Parametri tecnici: caratteristiche dimensionali da rispettare nel progetto.
- Usi ammessi: usi realizzabili nel sub comparto
- Tutele: riferimento alle tavole dei vincoli di PSC.

Tali disposizioni specificano quali sono le condizioni vincolanti in sede attuativa e quali costituiscono indirizzi per il PUA.

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 POC, potrà determinarsi tuttavia con precisione solo in sede di PUA - le schede operative fissano il valore massimo della QTT in ragione degli indici perequativi (ICE) stabiliti al capitolo 4 di PSC per ciascuna sottoclasse, lasciando che la QPB venga definita in sede di PUA

Le schede operative 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.

4.2 FORMAZIONE DEL PUA

L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche di un comparto inserito nel POC è subordinata:

- all'inserimento dei comparti interessati nel POC, 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.

Le Norme di POC individuano le modalità di attuazione dei comparti di trasformazione urbanistica inseriti nel POC

In attesa della formazione del PUA sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti. Il PUA 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 nel POC

La definizione dei comparti perequativi costituisce indirizzo per il taglio territoriale da conferire agli strumenti attuativi. Con le procedure previste dalla LR. 20/2000 smi, 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 tale caso la QTR attivabile è calcolata solo sulle aree effettivamente interessate dalla trasformazione. La formazione del PUA può seguire od essere contestuale al POC o alle modifiche, integrazioni o revisioni di quest'ultimo.

4.2.1 DISEGNO URBANISTICO E REGOLE PEREQUATIVE

I PUA, seguendo le direttive contenute nel POC e nel rispetto, in ogni caso, delle tutele definite dal PSC, 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 POC, nonché eventualmente, quella relativa alle aree non inserite nel POC, 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.

4.2.2 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 classe come definita all'art. 3.2 del PSC, sulla base in ogni caso delle tutele definite dal PSC stesso.
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 Sq equivalente con i parametri definiti all'art. 11.1.3 del RUE.
La QTR di un subcomparto cedente può essere utilizzata, secondo le disposizioni contenute nelle POC, anche in altri subcomparti compresi nello stesso comparto attuativo. Nel solo caso di comparti misti composti da aree attivate dal nuovo POC e aree in corso di attuazione secondo Piani Operativi previgenti, 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 nella relazione illustrativa del RUE. Le variazioni ammissibili in sede attuativa rispetto alle suddette disposizioni sono definite al successivo art. 4.2.4.
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, nella misura determinata dal POC.

4.2.3 PARTI RISERVATE AI PRIVATI (PRP) E PARTI RISERVATE AL COMUNE (PRC)

Le Parti Riservate ai Privati (PRP) per la utilizzazione della QTR sono individuate nel POC, e meglio definite in sede di PUA in termini di Superficie Fondiaria SF, in ragione della QTR stessa. 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 POC e meglio precisata in sede di PUA.

4.2.4 VARIAZIONI IN SEDE ATTUATIVA

Le indicazioni contenute nel POC possono essere organicamente modificate in sede di PUA fermi restando:

- la superficie massima del terreno riservata all'intervento privato (PRP);
- le quantità di edificazione definite nelle Schede Operative e le relative destinazioni;
- la verifica del collegamento infrastrutturale e paesaggistico con le aree esterne.

In tali casi le modifiche al disegno urbano non costituiscono variante al POC.
Sono sempre ammesse variazioni conseguenti al parere di Enti partecipanti al procedimento di approvazione del PUA e degli enti gestori delle infrastrutture. 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 PUA. Qualora la quantità per servizi e opere pubbliche superi la QTT nella misura del 10%, l'approvazione della quantità per servizi aggiunta avviene con le procedure previste dalla LR. 20/2000 art. 35 c. 4-4bis-4ter. Tale Variante costituisce aggiornamento del POC.

4.2.5 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;
- la QTR relativa alla quota della PRC, riservata a viabilità e standard urbanistici nella misura stabilita dal POC, 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 POC, che i privati proprietari si impegnino a cedere gratuitamente al comune;
- la QTR relativa alle parti della PRC non inserite nel POC, 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 per interventi pubblici attinenti prevalentemente il settore dell’ERS in vendita convenzionata o in affitto, ovvero può cederle o permutarle con aree di pari valore ma sempre per ragioni di pubblica finalità.

4.2.6 CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI.

La convenzione è applicabile nei casi di cessione gratuita dell'intera PRC. Nei tempi stabiliti dal POC 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 PUA a servizio degli insediamenti da realizzarsi per intervento privato nell'ambito della PRP;
c. qualora si intenda utilizzare anche la QTR relativa alle aree corrispondenti alla PRC non inserita nel POC, l'impegno a cedere tali aree gratuitamente al Comune, nel momento in cui questi ne faccia richiesta;
d. 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;
e. il progetto planivolumetrico di massima degli interventi privati, la localizzazione delle sagome di massimo ingombro del costruito con indicazione delle tipologie;
f. 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 PUA 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 PSC, 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;
i. specifici impegni relativi alla contribuzione per la realizzazione delle opere che consentono il raggiungimento delle condizioni di sostenibilità di cui al cap 5 del RUE.

4.2.7 ATTUAZIONE COORDINATA DEI SERVIZI PREVISTI DAL POC

Interventi sia privati che pubblici, volti alla realizzazione di attrezzature che impegnino solo parzialmente un'area destinata a servizi dal POC o dai PUA, sono comunque subordinati alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto di Coordinamento interessante l'area nel suo insieme il quale, oltre a definirne l'assetto complessivo, attui le disposizioni per la qualità urbana di cui al cap. 7 del RUE.

5 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal PSC comporta una pressione sul sistema urbano-territoriale. Perché tale pressione non causi squilibri nel sistema esistente tutti gli interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale o di trasformazione per l'inserimento della Nuova Porrettana sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale in coerenza con quanto disposto dall'art. A 26 della LR 20/2000 smi. Il PSC individua al cap. 9 i criteri attraverso i quali i soggetti attuatori saranno chiamati a concorrere alla realizzazione e alla manutenzione delle dotazioni territoriali, sia realizzando direttamente le opere di urbanizzazione individuate dal POC, sia offrendo di corrispondere al Comune un contributo economico alla loro realizzazione.
Conseguentemente il POC sarà definito attraverso concorsi concorrenziali di evidenza pubblica attraverso i quali il Comune individuerà le aree da ammettere alla trasformazione e gli obiettivi di interesse generale a questa trasformazione connessi, al fine di definire un equilibrio sostenibile nel sistema urbano.

5.1 CONCORSO DEI PRIVATI

Il contributo di sostenibilità è relazionato sia alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. A26 della LR 20/2000, sia alla realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale, di cui all'art. A6 ter, comma 1b della LR 20/2000. Il contributo finanzierà la realizzazione di ERS su aree di proprietà comunale oppure il costo al privato per convenzionare quotaparte degli alloggi a valori sensibilmente inferiori a quelli del mercato. Per la quantificazione del contributo di sostenibilità il POC indirà specifici concorsi concorrenziali di evidenza pubblica attraverso cui i proponenti faranno riferimento alla plusvalenza procurata loro per effetto della decisione comunale di trasformare un'area verso funzioni economicamente più vantaggiose. Per plusvalenza si intende la differenza tra il più probabile valore di mercato dei beni realizzati attraverso la trasformazione urbanistica e i costi sostenuti dall'operatore medesimo per la produzione di tale valore.
Al fine di garantire l'equità nelle valutazioni delle offerte da parte dei privati, il cap 9 del PSC definisce i criteri per il calcolo di tale plusvalenza e della quotaparte da riversare al Comune sottoforma di contributo di sostenibilità.

5.2 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Contestualmente alla formazione del POC saranno individuate le dotazioni territoriali e di ERS necessarie a ricostituire le condizioni di sostenibilità aggravate dall'attuazione delle previsioni di trasformazione del PSC. L'elenco di tali dotazioni sarà reso noto mediante avviso pubblico per la elaborazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti attuatori relativamente all'inserimento del POC di aree di riqualificazione paesaggistica e funzionale o di trasformazione per l'inserimento della Nuova Porrettana previste dal PSC.
Le proposte di manifestazione di interesse dovranno corrispondere ai seguenti contenuti:

- obiettivi di sostenibilità ambientale perseguibili anche in relazione al rinforzo della rete Ecologica Comunale;
- obiettivi di riqualificazione del territorio proposti nell'intervento riferiti al recupero di siti dismessi e/o degradati;
- equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina;

- compatibilità con le previsioni del PSC e con la Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale (VALSAT ad esso allegata);
- previsione della quota di plusvalore generato da riconoscere al Comune con riferimento anche all'elenco delle dotazioni territoriali e dell'ERS necessaria approvato dal Comune;
- previsione di cessione gratuita al comune di aree o porzioni di aree per la realizzazione della Rete delle dotazioni territoriali ed ecologiche o per il futuro atterraggio di Crediti Edilizi anche sorgenti all'esterno dell'area di intervento;
- obiettivi di contenimento dei consumi e classe energetica delle nuove costruzioni proposte, azioni per il risparmio idrico;
- immediata utilizzabilità e funzionalità delle aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e similari al fine di accelerare la mitigazione degli impatti ambientali sul territorio;
- immunità o equa ripartizione di eventuali vincoli e/o servitù eventualmente gravanti sull'area di intervento laddove l'interesse pubblico alla sua acquisizione possa ritenersi prevalente sui vincoli e/o le servitù stesse;
- eventuali opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto.

5.3 CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Al fine di determinare il valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 18 L.R. 20/2000, per corrispondere ai doveri di trasparenza, imparzialità e correttezza dell'azione amministrativa, le proposte dovranno essere sviluppate secondo una metodologia tecnica ragionata per la quantificazione ed esplicitazione degli elementi numerici, al fine di consentire valutazioni aventi contenuto tecnico confrontabile e paragonabile stabilendo uguali modalità tecniche di stesura delle proposte economiche, ponendo tutti i potenziali proponenti nelle medesime condizioni di base e consentendone la comparazione.

La determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento è calcolata nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico.

Il beneficio è calcolato secondo la seguente formula:

$$Bpr = Vm – Ct - Vaa$$

dove:

- Bpr = beneficio del privato o la plusvalenza del soggetto proponente;
- Vm = valore di mercato dei beni immobili previsti nella proposta di attuazione del PSC;
- Vaa = valore dell'area prima della trasformazione urbanistica;
- Ct = somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto e descrive sia il costo di trasformazione delle aree che quello di realizzazione delle unità edilizie.

In sede di redazione degli avvisi per la formazione del POC saranno individuati nel dettaglio gli elementi da esplicitare nonché le fonti e parametri omogenei da assumere al fine della comparazione delle proposte.

Il POC sarà formato verificando le condizioni di sostenibilità raggiungibili accogliendo le suddette proposte e gli elementi economici in esse contenuti saranno utilizzati per la Relazione economico finanziaria

6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

6.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6.1.1 CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE

Nel Territorio Rurale (TR) la strategia di conservazione (CONS) di cui al precedente cap. 2 consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia esistente al complesso delle caratteristiche proprie di ciascuna corte rurale, vista in rapporto al terreno produttivo che la circonda e all'evoluzione nel tempo dell'insediamento. In applicazione della direttiva strategica di PSC di salvaguardia della collina **è fatto assoluto divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale**, fatto salvo quanto espresso all'art. 6.2.1. Pertanto ogni intervento di trasformazione urbanistica del territorio agricolo deve necessariamente avvenire all'interno del perimetro delle corti rurali esistenti.

Tutti gli interventi edilizi diversi dalla manutenzione degli edifici esistenti sono differenziati in ragione del tipo di qualifica del soggetto attuatore e del legame esistente tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato.

Relativamente al tipo di soggetto attuatore le presenti Norme distinguono:

- Operatori Agricoli Qualificati, i quali hanno la prerogativa degli 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, da esercitare nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli,
- Operatori non Qualificati, i quali hanno la prerogativa del recupero di corti rurali per usi diversi da quelli agricoli nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli.

Relativamente al legame esistente tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato, il RUE distingue le corti rurali in 5 categorie sulla base delle caratteristiche esistenti al 15.04.1999 descritte nel catalogo delle corti rurali Allegato 1 del RUE. 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 definiti ai successivi articoli. 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.

6.1.2 VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE PER PARTICOLARI INTERVENTI DA REALIZZARSI IN PROSSIMITÀ DEI SIC-ZPS "BOSCHI DI SAN LUCA E DESTRA RENO"

In riferimento al SIC-ZPS "Boschi di San Luca e destra Reno", individuato alla tav. 4.1 del PSC, ai sensi della Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 29 del 28/04/2014 è obbligatoria la procedura di Valutazione d'Incidenza nei seguenti casi:

- per le tipologie di piani, progetti e interventi individuati nei punti 1 e 3 della Tabella F della DGR 1191/2007[1] anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 1 km in linea d'aria dal perimetro;
- per gli impianti eolici (dove tali opere sono consentite) anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 5 km in linea d'aria dal perimetro;
- per impianti a biomassa e nuove derivazioni di acque superficiali (incluse centrali idroelettriche e mini idroelettriche) anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 1 km in linea d'aria dal perimetro.

[1] DGR 1191/2007, Tabella F punto 1 – "Piani, progetti o interventi che riguardano corsi d'acqua direttamente connessi ai siti della Rete Natura 2000 in quanto li attraversano".
DGR 1191/2007, Tabella F punto 3 – "Piani, ~~progetti~~ o interventi ricadenti vicino al confine dei siti, ad eccezione degli interventi riguardanti aree urbanizzate già esistenti. Tale eccezione non ha valore per i siti designati per la conservazione dei Chirotteri che frequentano edifici, per i quali la valutazione di incidenza può essere necessaria anche per gli interventi previsti in aree urbane situate sia all'interno che all'esterno dei siti."

6.1.3 COSTRUZIONE DI INFRASTRUTTURE

Gli interventi relativi alla costruzione o modifica di infrastrutture pubbliche, 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 POC e siano corredati di tutti gli elaborati necessari a valutarne l'impatto ambientale.

6.1.3.1 Realizzazione dei percorsi pedonali - ciclabili extraurbani.

I percorsi pedonali - ciclabili sono negli elaborati del POC comportano l'obbligo da parte dei proprietari dei fondi interessati di conservare la esistente viabilità poderale ove questa sia direttamente interessata dai percorsi medesimi. Nel caso tali percorsi non interessino direttamente la viabilità poderale, la loro realizzazione è subordinata all'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.
Tale convenzione, oltre che definire l'entità e la caratteristica dell'intervento regolerà le modalità di esecuzione, gli eventuali orari e periodi di percorribilità pubblica nonché i relativi aspetti economici e gestionali.

6.2 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE NEL TR

6.2.1 AMBITI AGRICOLI DA CONSERVARE (TR 1)

Negli ambiti individuati dal PSC come TR 1 gli interventi si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale esistente e che può essere attuato anche per fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici esistenti o il cambio di uso. In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda della qualifica del soggetto che li attua, della categoria di pregio della corte nonché dal valore storico - testimoniale degli edifici che la compongono.
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 art. 6.4.2, dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso. Nei soli casi di aziende agricole di estensione superiore ai cinque ettari e prive di edifici è consentita attraverso un PRA la realizzazione di un manufatto di massimo 200 mq SCA funzionale alla lavorazione e alla vendita dei prodotti agricoli legati all'azienda.
Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali, mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6.

6.2.2 AMBITI NATURALISTICI A LIBERA EVOLUZIONE (TR 2)

6.2.2.1 Disciplina generale

Gli ambiti individuati dal PSC come TR2 di valore paesaggistico sono disciplinati 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 o di cambio d'uso. 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.
Non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (di cui al successivo art. 6.4.2), dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso. Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6. Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e meglio specificate nei progetti pubblici, la pianificazione si attua secondo le direttive del POC
Le aree demaniali sono soggette ad interventi di restauro ambientale e alle manutenzione e realizzazione di opere idrauliche da parte degli Enti competenti.

6.2.2.2 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": servizi;
- edificio di tipologia "E - proservizio": servizi.

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

- edificio di tipologia "C - casa - stalla": servizi;
- edificio di tipologia "E - proservizio": servizi.

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, agrituristico 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;
- edificio di tipologia "D - stalla - fienile": servizi.

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": servizi;
- ripristino della tettoia preesistente aperta su almeno un lato per ricovero attrezzi e materiali funzionali alle attività della corte.

6.2.3 NUCLEI STORICI DA CONSERVARE (TR3)

Gli ambiti TR3 individuati dal PSC costituiscono nuclei storici in zona agricola. In tali nuclei 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.

6.3 STRUTTURA E TIPI DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

6.3.1 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. Le caratteristiche dell’azienda agricola sono definite al successivo art. 6.5.

6.3.2 LE CORTI RURALI

La Corte Rurale è l’insieme degli edifici e degli spazi contenuti entro il perimetro definito 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 ai successivi articoli.

6.3.3 CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL’ESERCIZIO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA

Sono le corti o gli edifici, che vengono esclusi dall’utilizzo a fini agricoli attraverso un PRA, di cui al successivo art. 6.4.2. Tali corti 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 del 15.04.1999 o che comunque rientreranno in tale condizione in data successiva.

Gli interventi vengono conseguentemente disciplinati in funzione del loro valore storico-testimoniale riconosciuto.

Gli interventi nelle corti o edifici isolati di categoria 1, 2 e 3 vengono disciplinati dal successivo art. 6.7 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 art. 6.10.

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’art. 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.

6.3.4 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 sono assimilati alle serre i “tunnel stagionali”.

6.3.5 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.

6.3.6 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Gli allevamenti zootecnici si suddividono in allevamenti zootecnici aziendali e allevamenti zootecnici industriali.

I fabbricati per allevamenti zootecnici

aziendali sono edifici separati e distinti dalla casa rurale. A tal proposito si precisa che, in caso di edifici costruiti in aderenza alla casa rurale, l'insediamento di un allevamento 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.

La seguente tabella dei coefficienti di conversione UGB è utilizzata per calcolare il carico di bestiame annuo delle diverse specie di animali negli allevamenti. 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).

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:	riproduzione	0.60
			macello	0.70
		femmine da	allevamento	0.60
			macello	0.70
		> 2 anni:		
		maschi da:	riproduzione	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	0.30
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

6.4 PROCEDURE

In area agricola si interviene, nei limiti ammessi dalla pianificazione urbanistica comunale e a seconda del tipo di intervento, tramite la presentazione di un:

- Progetto unitario
- Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

Per intervenire all'interno di un Nucleo storico Agricolo – indicato con sigla TR3 in cartografia - è necessario predisporre uno specifico Piano di Recupero del Nucleo Storico.

6.4.1 PROGETTO UNITARIO

Il Progetto unitario viene valutato dalla CQAP che esprime un parere sullo stesso. La successiva richiesta di titolo abilitativo non potrà comunque prescindere dall'ottenimento di un parere favorevole della CQAP.

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 edilizie e dei materiali utilizzati, tali da rendere una visione d'insieme della corte dopo la realizzazione degli interventi previsti.

6.4.2 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:

A) 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.

B) Elaborati 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 scelte 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.

C) Elaborati 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.

6.4.3 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" è redatto e approvato ai sensi dell'art. 31 e 35 della LR 20/2000 smi.

6.5 SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA

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.

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 (art. 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.

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.

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.

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 situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale esistente sul territorio comunale di Casalecchio alla data del 15.04.1999, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, di cui ne dimostri la titolarità, solamente al fine della costruzione del PRA, ma non per calcolare gli indici aziendali fissati dalle presenti Norme.

Qualsiasi soggetto

Tutti gli altri soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari ai sensi dell'art. 4, c. 1 della L. 10 del 28.01.1977.

6.6 CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)

A - Oggetto

Nelle corti di valore storico-testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura, possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere:

- ville padronali - lettera **A**;
- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale - lettera **B**;
- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti - lettera **C**;
- stalle - fienili - lettera **D**;
- forni, pollai, ecc. - lettera **E**;
- caselle - lettera **F**;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc. - lettera **G**;
- edifici di culto - lettera **O**;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari - lettera **K**;
- magazzini di grandi dimensioni, capannoni - lettera **Z**.

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti.

C - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa (di cui ai punti 3 e 4 del successivo paragrafo E) che prevedano un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) 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 paragrafo D), con il Progetto Unitario si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.

D - Usi compatibili

E' ammesso l'uso residenziale per gli edifici di tipologia a, B, C e D nei limiti previsti al successivo punto "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 paragrafo E. E' ammesso l'uso per soli servizi aziendali negli edifici di tipologia Z.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR.15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR.15/2013) per tutti gli edifici.
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR.15/2013) 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 parziale ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) a fini conservativi e ricomposizione dei prospetti. Il recupero di tale porzione di fabbricato deve avvenire secondo l'abaco di utilizzazione, allegato 1 del RUE. 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 del RUE).
4 Ristrutturazione Edilizia (allegato LR.15/2013) 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 del RUE) 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;
- alcature 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 (allegato LR.15/2013) 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 paragrafo C, 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.

F - 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.

G - 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.

6.7 CORTI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)

A - Oggetto

Nelle corti di valore storico - testimoniale riconoscibile, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola (condizione da accertare sulla base dei criteri definiti all'art. 6.3.3), possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere:
- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti - lettera **C**;
- stalle - fienili - lettera **D**;
- forni, pollai, ecc. - lettera **E**;
- caselle - lettera **F**;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc. - lettera **G**;
- edifici di culto - lettera **O**;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari - lettera **K**;
- magazzini di grandi dimensioni, capannoni - lettera **Z**.

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui ai punti 3, 4 e 5 del successivo paragrafo E) sono

prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) 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 ragionevole rapporto tra le superfici accessorie e la superficie residenziale. A queste condizioni possono essere recuperati ad uso abitativo anche gli edifici di tipologia D. Non deve essere prevista nessuna nuova costruzione.

D - 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 RUE come edifici di interesse storico testimoniale sono ammessi i seguenti usi:

- residenza (nei limiti fissati dal precedente paragrafo C);
- 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 RUE 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 paragrafo E, sono ammessi i seguenti usi:

- servizi aziendali;
- servizi alla residenza;
- magazzino.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR 15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR 15/2013) per tutti gli edifici.
3 Restauro e Risanamento Conservativo allegato LR 15/2013) 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 del RUE. 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 (allegato LR 15/2013) 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 (allegato LR 15/2013) 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.

F - 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.

G - Parametri ed oneri

Oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

6.8 EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIA 5)

A - Oggetto

Agli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale appartengono le seguenti tipologie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere:

- manufatti particolari - lettera **G**;
- edifici di culto - lettera **O**.

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Nessuna.

D - 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.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR 15/2013).
2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR 15/2013).
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR 15/2013).
4 Cambio d'Uso: Nei limiti degli usi compatibili di cui al precedente paragrafo).

F - Modalità di attuazione

Intervento Diretto.

G - Parametri ed oneri

Oneri in caso di cambio d'uso come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

6.9 CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE ED AZIENDE SENZA CENTRO AZIENDALE (CATEGORIA 4)

A - 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.

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti.

C - 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 paragrafo E) 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 5 ha o di 2 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 10 ha o di 4 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

D - 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).

E - Interventi ammessi.

1 Manutenzione Ordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
3 Ristrutturazione Edilizia (LR 15/2013) 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: quantità definite da un PRA.
   b) per ricoveri di animali domestici per autoconsumo: mq 40 di SCA per ogni famiglia residente in azienda.

F - Modalità di attuazione

- Intervento diretto per gli interventi che non 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.

G - 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

6.10 CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIE 4, 5)

A - 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 6.3.3. In tali corti possono essere presenti:

- fabbricati residenziali;
- fabbricati per servizi residenziali;
- fabbricati per servizi aziendali.

Gli edifici isolati (categoria 5) contengono esclusivamente servizi.

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Nessuna.

D - 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.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione ordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione straordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
3 Ristrutturazione edilizia (LR 15/2013) 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.

F - Modalità di attuazione

Intervento Diretto.

G - 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 smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

6.11 EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5)

A - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti

B - Condizioni di ammissibilità.

Per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione (di cui ai punti 4 e 5 del successivo paragrafo E) il fabbricato deve appartenere ad una azienda esistente condotta da un soggetto agricolo.

C - 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).

D - Interventi ammessi.

1 Manutenzione ordinaria (lettera a, allegato LR 15/2013) per i fabbricati esistenti.
2 Manutenzione straordinaria (lettera b, allegato LR 15/2013) per i fabbricati esistenti.
3 Ristrutturazione edilizia (lettera f, allegato LR 15/2013) 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.

E - 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.

F - 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 smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

6.12 SERRE AZIENDALI

A - Soggetti attuatori

imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti

B - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi 4, 5 e 6 del successivo paragrafo D 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 10 ha o di 6 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

C - Uso ammesso

Serra aziendale come definito al precedente art. 6.3.4.

D - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (LR.15/2013) per le serre esistenti.
2 Manutenzione Straordinaria (LR.15/2013) per le serre esistenti.
3 Ristrutturazione Edilizia (LR.15/2013) per le serre esistenti.
4 Ampliamento fino al raggiungimento della Sq ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
5 Demolizione e ricostruzione con Sq massima ammessa per le nuove costruzioni (vedi punto 6 successivo).
6 Nuova costruzione con i seguenti indici:
   - Uf = 0,10 mq/mq di SAU per aziende superiori a 4 ettari di SAU.
   - Uf = 0,15 mq/mq di SAU per aziende inferiori a 4 ettari di SAU.

E - Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

F - 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

6.13 INFRASTRUTTURE TECNICHE

A - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

B - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato LR. LR 15/2013).
2 Manutenzione Straordinaria (lettera a, allegato LR. LR 15/2013).
3 Nuova costruzione di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

C - Modalità di attuazione

Intervento Diretto previo nullaosta degli Enti competenti.

6.14 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI NEGLI EDIFICI DELLE CORTI RURALI

Negli edifici non soggetti a tutele sovracomunali presenti nelle corti rurali sono sempre ammessi i seguenti interventi.

L'edilizia libera come definita all'art. 7 comma 1 della LR 15/2013.

L'aggiunta di corpi 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.

La realizzazione di soppalchi, purché siano rispettati i parametri dimensionali definiti dal RUE.

L'installazione di tecnologie per

l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili (FER) ovvero la realizzazione di tetti o pareti verdi o di portici tecnologici come definiti al cap. 7 del RUE.

La realizzazione di autorimesse interrate

Quando la dotazione di garage e cantine individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato dal Comune sia insufficiente rispetto ai requisiti minimi di legge, è sempre ammessa, al fine di soddisfare detti requisiti, la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, in costruzioni interrate, nelle seguenti misure minime:

- Quando la dotazione di garage individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è sempre ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, nella misura di mq 6 di SCA per ogni cantina e di mq 18 di SCA per ogni garage mancante.

L'adeguamento energetico

E' sempre ammesso l'ispessimento delle murature esterne al fine di migliorarne la capacità coibente. E' altresì sempre ammessa la chiusura di porticati esistenti con elementi vetrati coibenti e la realizzazione di serre solari in aderenza agli edifici esistenti nella misura massima di mq 20 per unità immobiliare.

6.15 NUCLEI STORICI AGRICOLI (T3)

A - Oggetto

Nelle corti di valore storico - testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura, possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere:

- ville padronali - lettera **A**;
- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale - lettera **B**;
- case rurali isolate o ad elementi giustapposti o sovrapposti - lettera **C**;
- stalle - fienili - lettera **D**;
- forni, pollai, ecc. - lettera **E**;
- caselle - lettera **F**;
- silos, torri colombaie, limonaie ecc. - lettera **G**;
- edifici di culto - lettera **O**;
- edifici in stato di collabenza - lettera **R**;
- edifici di tipologia singolare - lettera **S**;
- accessori indefiniti di piccole dimensioni, contenitori precari - lettera **K**.

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti.

C - 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 paragrafo E - interventi ammessi - che prevedano un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Piano di Recupero 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.

D - Usi compatibili

E' ammesso l'uso residenziale per gli edifici di tipologia a, B e C, nei limiti previsti al successivo paragrafo E "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 paragrafo "interventi ammessi".

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.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato (LR.15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato (LR.15/2013) per tutti gli edifici.
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR.15/2013) 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.15/2013) 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.15/2013) 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 paragrafo C, 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.15/2013) degli edifici di tipologia R.

F - Modalità di attuazione

Piano di Recupero redatto al sensi della L. 457/78.

G - 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 smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

TITOLO 3

DISPOSIZIONI EDILIZIE

7 QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI

7.1 DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere permanente, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni 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 ai seguenti requisiti di ordine e decoro, e di corretto inserimento paesaggistico.

7.2 PRESCRIZIONI PER L'INTEGRAZIONE DELLE COSTRUZIONI NEL CONTESTO

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione devono tendere all'integrazione degli edifici nel contesto urbano ed ambientale. In particolare si dovrà garantire la vista degli elementi di pregio, delle emergenze naturalistiche o storico-testimoniali e progettare l'attacco a terra degli edifici allo scopo di creare relazioni visive, fisiche e funzionali con questi ultimi e con lo spazio pubblico. Negli interventi su porzioni di edifici unitari o seriali andrà salvaguardata l'unitarietà dell'aspetto esteriore dell'edificio, in particolare per quanto riguarda tipologie e colori di finitura, infissi, tende solari e manti di copertura.

7.2.1 COPERTURE A FALDE - ABBAINI

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è condizionato a che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture tali da consentire la visione di elementi del paesaggio. Gli abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 100 di larghezza, cm 150 di profondità e cm 120 di altezza misurate all'interno della struttura. Sono altresì ammesse terrazze in falda, per una estensione massima non superiore a mq 8 per ogni falda e nel numero massimo non superiore a uno per ogni falda originale. I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati.

7.2.2 PROSPETTI

La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate e l'istallazione di pensiline esterne e bussole, deve integrarsi, per forma e materiali, alla tipologia dell'edificio: negli edifici plurifamiliari, tali interventi dovranno essere coordinati e assentiti da tutti i proprietari o dall'assemblea dei condomini.

7.2.3 TINTEGGIATURA E COLORAZIONI ESTERNE

Le colorazioni esterne devono essere compatibili con il contesto e le caratteristiche compositive dell'edificio. Dovrà essere individuato un corretto rapporto cromatico tra l'edificio in cui si interviene e quelli confinanti.

7.2.4 INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti per forma, materiali e colori, con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Le serrande saranno poste internamente al vano della vetrina. I distributori automatici e i bancomat vanno incorporati preferibilmente nell'apertura della vetrina, laddove non sia possibile, vanno inseriti in nicchie, affinché non sporgano dal piano verticale degli edifici.
Gli elementi di oscuramento si dovranno inserire armonicamente nel disegno della facciata in quanto parte integrante del prospetto.

7.2.5 SCALE, ASCENSORI ED ALTRI ELEMENTI ARCHITETTONICI

L'inserimento di scale ed ascensori esterni per ragioni funzionali o di sicurezza dovrà essere congruo con la tipologia dell'edificio ed il contesto. Negli edifici aventi valore testimoniale la realizzazione di ascensori e montacarichi non deve compromettere la tipologia edilizia e la composizione del prospetto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non deve essere inferiore a m 1,10.

7.2.6 ELEMENTI IMPIANTISTICI ESTERNI AGLI EDIFICI

Tutti gli elementi impiantistici visibili all'esterno degli edifici devono essere integrati per posizionamento, forme, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio. Cavi e tubazioni dovranno, ovunque possibile, essere collocati all'interno dell'involucro edilizio. In caso di collocazione necessariamente esterna, dovranno essere posati sui fronti secondari e dovrà essere posta attenzione a limitarne l'impatto visivo. Grondaie e pluviali dovranno essere di materiale e colore compatibile con il trattamento di facciata, escludendo l'uso della lamiera zincata. La parte terminale dei pluviali, se esterna al basamento dell'edificio e sulla pubblica via, dovrà essere realizzata in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) per un'altezza non inferiore a cm 150 e raccordata alla fognatura comunale o a sistemi di recupero delle acque piovane.

7.2.7 CAMINI, CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E SFIATI

Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per tecniche costruttive, forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati. I barbecue dovranno essere installati ad almeno 10 ml da fabbricati ad uso principale, ovvero le relative canne fumarie dovranno essere addossate al fabbricato principale e sfociare oltre la copertura, in modo tale da non arrecare disturbo o danno alcuno al vicinato. Le canne fumarie e gli sfiati potranno essere realizzati sui fronti posteriori e non prospicienti la pubblica via o prospettanti zone di pregio ambientale. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. E' vietata l'installazione di canne fumarie e sfiati sui fronti principali: solo ove ne sia dimostrata l'impossibilità, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.
Si definiscono inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi di recupero almeno 1 canna fumaria per alloggio deve sfociare sul tetto (cucina) mentre le ulteriori possono sfociare a parete nel rispetto delle norme UNI CIG;
- per gli interventi di nuova costruzione: tutte le canni devono sfociare sul tetto.

7.2.8 CONDIZIONATORI

E' prescritto l'occultamento dagli spazi pubblici delle unità esterne degli impianti di condizionamento mediante apposite schermature od idonee colorazioni al fine di limitarne l'impatto visivo. E' ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.

7.2.9 ANTENNE E PARABOLE

Antenne e parabole per la ricezione di trasmissioni devono essere collocate preferibilmente sui coperti, il più possibile in prossimità del colmo, e avere una colorazione mimetica. In edifici composti da più unità, l'installazione deve essere unica, di tipo centralizzato. Non è ammessa l'installazione di antenne e parabole sui prospetti principali.

7.2.10 IMPIANTI SOLARI

L'installazione di pannelli per la produzione di acqua calda (pannelli solari) o di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) deve essere integrata nella copertura in modo da ridurne l'impatto visivo e ottimizzarne le prestazioni. I serbatoi e gli impianti connessi con tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio e comunque posti in modo che non siano visibili dalla pubblica via. L'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e di altri sistemi solari passivi nei nuovi edifici dovrà essere integrata nel progetto edilizio. L'inserimento sugli edifici esistenti dovrà essere coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. In particolare, sulle coperture a falde, i pannelli solari dovranno essere integrati alla falda o appoggiati ad essa con la stessa inclinazione, componendo con essi superfici il più possibile compatte e uniformi.

7.2.11 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

Ogni area scoperta è soggetta alla modalità di intervento propria dell'edificio principale. La sistemazione delle aree scoperte deve essere

parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per i vari ambiti e per le diverse modalità d'intervento. Ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze deve essere preventivamente autorizzato ai sensi del vigente regolamento del verde.

7.2.12 RECINZIONI PERMANENTI E MURI DI CINTA

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, utilizzare materiali, tipologie e colori adeguati alle caratteristiche del contesto e non creare pericolo alla circolazione e alle persone. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento. In tutti gli ambiti le recinzioni di pregio esistenti in ferro battuto o in laterizio di pregio dovranno essere mantenute e recuperate; sono invece vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento.

7.2.13 PASSI CARRAI ED USCITE DALLE AUTORIMESSE

I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nelle singole proprietà laterali. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

7.2.14 TETTI VERDI

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate di manto erboso o altro materiale vegetale. La realizzazione di tetti verdi ha l'obiettivo di combinare le prestazioni di contenimento delle dispersioni con un elevato grado di assorbimento del calore sulla copertura e con un aumento del tempo di smaltimento dell'acqua piovana. Va assicurata la perfetta tenuta all'acqua della struttura ed effettuata la verifica a condensa superficiale interna ed interstiziale. Lo strato di vegetazione dovrà avere resistenza alla siccità, agli agenti atmosferici, agli attacchi nocivi e agli inquinanti. Il substrato colturale dovrà presentare permeabilità, capacità di aerazione delle radici, assenza di vegetazione infestante, resistenza al vento, all'erosione e alla compattazione. Lo strato filtrante dovrà essere realizzato con materiali durevoli, immarcescibili, resistenti agli agenti chimici e biotici e assicurare capacità filtrante costante per tempi molto lunghi. Lo strato drenante e di accumulo idrico dovrà presentare capacità di ritenuta idrica, immarcescibilità, resistenza agli agenti chimici e biotici, durata, mantenimento della struttura, resistenza al gelo e buona capillarità. Lo strato di protezione dovrà avere resistenza all'azione di carichi statici o dinamici, di protezione dello strato di tenuta, resistenza alle aggressioni delle radici. La progettazione degli ancoraggi deve essere fatta considerando l'azione del vento sulle specie vegetali. Deve essere verificata la capacità portante delle strutture sulle quali graverà il peso della copertura verde sia per interventi su edifici esistenti sia per edifici di nuova costruzione. E' necessario disporre di sistemi di drenaggio efficienti e sicuri e di dispositivi per regolari apporti nutritivi, alimentazione idrica e che consentano di mantenere il substrato in condizioni di umidità ideale.

7.2.15 PARETI VERDI

Ai fini del RUE sono considerate pareti verdi le superfici dell'edificio ricoperte da specie vegetali ancorate direttamente o inserite in apposito strato separato dall'involucro da una sottile lama d'aria; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio ricoperte da specie rampicanti con sviluppo denso; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio o integrate nella facciata, costituite da piante messe a dimora in appositi contenitori purché siano realizzate con continuità e non per mezzo di inserimenti puntuali della stessa vegetazione.
La realizzazione di pareti verdi ha come obiettivo principale l'ombreggiamento della struttura perimetrale dell'edificio. Le pareti verdi possono essere realizzate su ogni orientamento. In prossimità delle aperture dell'involucro edilizio la parete verde deve essere interrotta, eccetto il caso in cui la vegetazione venga utilizzata come sistema di ombreggiamento. In tal caso il tratto di parete

verde interessata dovrà rispondere ai requisiti relativi ai sistemi di schermatura. Le pareti verdi possono essere realizzate su edifici di nuova costruzione e su edifici esistenti. Le piante devono essere scelte ed ubicate in modo ottimale, considerando le singole esigenze rispetto alle condizioni di soleggiamento, alla necessità o meno di calore, alla idroesigenza, alla nutrizione. Gli ancoraggi a parete vanno scelti in funzione del tipo di rivestimento di facciata e della specie vegetale prescelta. Inoltre questi devono essere realizzati in corrispondenza delle strutture portanti dell'edificio. In caso contrario il peso della parete verde deve essere scaricato direttamente a terra, su fondazione o su elementi ancorate alla struttura portante dell'edificio.

7.2.16 SCHERMATURE SOLARI

Le schermature solari sono sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente, permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari. La riduzione della radiazione solare sull'edificio nel periodo estivo è un obiettivo importante ai fini della riduzione dei consumi energetici per il raffrescamento. Le schermature orizzontali sono efficaci se di dimensioni opportune e collocate sulla facciata Sud dell'edificio, all'esterno della superficie vetrata. Le schermature orizzontali possono essere realizzate piene o ad elementi frangisole. Le schermature naturali sono costituite da elementi vegetali sostenuti da apposite strutture.

7.2.17 PORTICI TECNOLOGICI E SERRE SOLARI

Rappresentano una soluzione progettuale che accorpa gli elementi tecnologici (pannelli fotovoltaici e solari) in una struttura a terra che può diventare un ulteriore spazio della casa. I portici possono essere addossati all'edificio oppure isolati nel giardino e in tal caso la SCA utilizzata è considerata intervento sempre ammesso nei limiti definiti all'art. 3.5 del RUE.

7.2.18 BARRIERE ANTIRUMORE

Le barriere antirumore devono tenere conto del contesto urbano.

7.3 PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Il presente articolo si applica agli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale.
Ogni progetto deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde, privilegiando le specie con scarse esigenze idriche.

7.3.1 SPAZI APERTI URBANI

Al fine di ridurre i fenomeni di surriscaldamento e di favorirne un utilizzo confortevole, la progettazione degli spazi aperti dovrà puntare ad assicurare un adeguato ombreggiamento. In generale viene considerato adeguato un ombreggiamento che assicuri, alle ore 12.00 del 21 giugno, una superficie ombreggiata superiore al 30% della superficie totale esposta alla radiazione solare. Nella progettazione degli spazi aperti andrà privilegiato l'uso della vegetazione quale strumento per abbattere l'anidride carbonica, intercettare le polveri e produrre ossigeno. A tal fine la scelta della specie, della quantità e collocazione, delle piante dovrà tener conto della resistenza agli agenti inquinanti e della capacità di rimuovere gli inquinanti atmosferici. Al fine di realizzare gli obiettivi di circolazione libera ed autonoma degli spazi aperti, la progettazione dovrà porre attenzione alle seguenti azioni:

- inserire le aree gioco in spazi protetti;
- eliminare le occasioni di esclusione ed emarginazione di qualsiasi utilizzatore;
- prevedere un uso flessibile degli spazi aperti definendo più possibilità di utilizzo e di accesso allo stesso;
- assicurare una riduzione degli affaticamenti attraverso la previsione, principalmente lungo i percorsi, di sedute.
- prevedere molteplicità di funzioni e presenza di strutture che attirano utenza e di conseguenza incrementano la sorveglianza spontanea;
- agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche appropriate e visibili e segnalare eventuali pericoli;

- aumentare la sicurezza degli spazi attraverso la sorveglianza spontanea e la visibilità degli stessi mediante linee visuali libere.

7.3.1.1 Pavimentazioni degli spazi urbani

I materiali e le soluzioni tecniche per la realizzazione delle pavimentazioni debbono rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti e alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. I progetti di nuovi spazi urbani e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelli esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, nonché della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni.
I progetti delle pavimentazioni debbono inoltre:

- prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi di raccolta rifiuti, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici e altri elementi di arredo;
- distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile e/o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza;
- non presentare barriere architettoniche.

7.4 AGGETTI SU AREE PUBBLICHE

Nessun aggetto 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 private non sono consentiti in aggetto su suolo pubblico. Tale disposizione non si applica agli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione conservativa.

7.4.1 MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI

Le strade esterne alle aree pedonali o a traffico limitato, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 15 cm rispetto al piano stradale o, comunque, chiaramente distinti dalla carreggiata. La realizzazione dovrà garantire quanto previsto in materia di superamento delle barriere architettoniche e l'adeguata evidenziazione dei dislivelli.
E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 30.

7.4.2 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

L'illuminazione degli spazi aperti dovrà risultare adeguata, per tipologia, disposizione, intensità e colore, al contesto architettonico e paesaggistico in cui si inserisce. Nelle aree a verde e nelle aree di valore artistico o paesaggistico, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica delle sorgenti luminose, che non dovrà essere inferiore al 70%. La progettazione dovrà realizzare l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento luminoso, evitando di arrecare disturbo alla percezione notturna del paesaggio e del cielo. A tal fine, i nuovi impianti pubblici e privati di illuminazione esterna dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della L.R. n. 19/2003 e s.m.i. e della direttiva regionale D.G.R. n. 2263/2005 e s.m.i. In particolare, per abbattere la dispersione verso l'alto sono necessarie le seguenti azioni:

- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto, salvo i casi di conclamata impossibilità e per manufatti di particolare e comprovato valore storico o architettonico;
- posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano essere illuminati.

Inoltre, per aumentare l'efficienza dei sistemi di illuminazione, dovranno essere adottate le seguenti azioni:

- contenere la luminanza media delle superfici da illuminare e gli illuminamenti in ragione degli usi notturni degli spazi esterni;
- utilizzare lampade ad avanzata tecnologia ed alta efficienza luminosa;
- prevedere dispositivi automatici per la regolazione dell'accensione/spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi;
- prevedere dispositivi per la regolazione del flusso luminoso.

Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno essere progettati e realizzati in modo da garantire un adeguato livello di sicurezza nell'utilizzo notturno degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico e da contenere gli oneri di manutenzione.
In particolare:

- gli impianti di illuminazione stradale dovranno garantire una luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti adeguati alla classificazione della strada secondo il Codice della Strada come previsto dal D.Lgs.285/1992 e s.m.i, dal D.M. n. 6792/2001 e s.m.i. e nel rispetto della Norma UNI 11248 e s.m.i.;
- gli impianti di illuminazione degli altri spazi pubblici o di uso pubblico dovranno garantire prestazioni visive secondo la norma EN 13201 e s.m.i.;

I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola dovranno essere di tipo e forma normalizzata. I supporti per illuminazione a stelo dovranno essere collocati in modo da non costituire ostacolo alla circolazione o barriera architettonica.

7.4.3 RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

La rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà, in generale, essere realizzata separatamente dalla rete di raccolta dei reflui.
Ovunque sia disponibile un ricettore della rete di scolo superficiale, dovrà essere evitata la confluenza delle acque meteoriche in fognatura mista. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispondere al principio dell'invarianza idraulica. Ogni intervento, che diminuisca la superficie permeabile Sp in misura superiore a 500 mq, dovrà pertanto predisporre adeguati volumi d'invaso nell'ambito del dimensionamento delle condotte, ovvero mediante la realizzazione di specifici contenitori o la previsione di superfici temporaneamente allagabili, salvo che tali volumi d'invaso non siano stati previsti a scala più ampia di insediamento. Tutte le quote dello stato di fatto e di progetto del terreno e quelle idrauliche dovranno essere riferite ad uno stesso caposaldo.
La disposizione planoaltimetrica della rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere tale da consentire ai volumi d'invaso di riempirsi e di svuotarsi completamente una volta terminata la pioggia. Dovranno essere accuratamente evitati i ristagni d'acqua.
Qualora i volumi d'invaso vengano ricavati mediante allagamento di superfici a cielo aperto appositamente sagomate e idraulicamente attrezzate, esse dovranno avere pendenze di fondo e di scarpata adeguate al tipo di finitura superficiale; in caso di superfici erbose, la pendenza di fondo non potrà essere inferiore al 2% e dovrà essere accuratamente evitato l'impantanamento, predisponendo adeguati dispositivi di scarico di fondo. La differenza fra la quota massima di pelo libero dell'acqua invasata e la quota del piano di campagna circostante non potrà essere inferiore a ml 0,20 su tutto il perimetro dell'invaso. Qualora le superfici temporaneamente allagate siano destinate alla pubblica fruizione, l'altezza massima di progetto dell'acqua non dovrà superare 0,40 ml, la pendenza di eventuali scarpate non dovrà superare 2/3 e dovranno essere predisposti adeguati percorsi per l'accesso da parte di disabili e mezzi di manutenzione. Qualora l'altezza massima di progetto dell'acqua superi 0,40 ml, gli invasi a cielo libero dovranno essere adeguatamente recintati, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione. Le reti pubbliche di raccolta delle acque meteoriche dovranno funzionare per gravità, limitando l'utilizzo del sollevamento meccanico ai soli casi in cui non vi sia alternativa, ai fini del risparmio energetico, della affidabilità delle reti e della gestione e manutenzione delle stesse. In relazione alla gestione delle acque di prima pioggia vanno rispettati gli indirizzi di cui alle Delibere di Giunta Regionale n. 286/2005 e n. 1860/2006 e sm.i

7.4.4 APPOSIZIONE DI SEGNALETICA ED ALTRI APPARECCHI

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;

- ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati al precedente 1° comma, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

7.4.5 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il PSC e il RUE intendono orientare le trasformazioni ambientali in una prospettiva inclusiva di tutti i cittadini e non discriminante e favorire, attraverso l'integrazione sociale, una piena realizzazione e partecipazione alla vita di relazione pubblica e privata di ogni cittadino. Tutti gli spazi pubblici, semipubblici e pertinenziali sia costruiti che a cielo aperto dovranno essere privi di barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, come definite all'art. 7 c.1 lettera b) della LR 15/2013.

7.4.6 DEHOR

Si definisce dehors lo spazio esterno di un pubblico esercizio, destinato esclusivamente all'attività di somministrazione, ai sensi dell'art. 2 c. 2 della L.R. 26/07/2003 n. 14.

Il dehors è attrezzato esclusivamente con oggetti che realizzano nel loro insieme un manufatto temporaneo, caratterizzato da facile rimovibilità e reversibilità dell'intervento di installazione. L'allestimento di tali manufatti è realizzato esclusivamente mediante la disposizione di attrezzature consistenti in tavolini e sedute, ombrelloni o tende, pedane al suolo, elementi di delimitazione laterali, strutture leggere di copertura, altri elementi accessori. L'insieme di attrezzature che compongono il dehors deve essere espressamente descritto e indicato nella domanda di occupazione e dall'atto di concessione e non è consentita l'installazione di altre attrezzature o di qualsiasi altro oggetto di arredo in aree adiacenti a quelle oggetto di concessione per dehors. Prima del rilascio dell'autorizzazione di suolo pubblico per un dehor deve essere ottenuto il parere di coerenza col RUE da parte dei competenti uffici.

Ai fini dell'allestimento o installazione di dehors sono soggette a salvaguardia le aree stradali pubbliche e di uso pubblico che insistono all'interno dei settori urbani individuati dal RUE che sono caratterizzati da una forte commistione di funzioni e da una elevata densità di traffico e domanda di sosta. E' pertanto vietata l'autorizzazione di durata superiore ad una settimana ogni 6 mesi alla occupazione di sedime stradale nei seguenti settori urbani come individuati dal PSC:

1 – Croce-Chiusa
3 – Centro-Lido
4 – Garibaldi-Stadio
5 – Bolero
6 – Marullina
7 – Belvedere-Faianello, limitatamente al sedime stradale di via Porrettana
8 – San Biagio, limitatamente al sedime stradale di via Porrettana

Nei restanti settori urbani l'occupazione di suolo pubblico che impegni aree utilizzabili per la sosta, nell'intero territorio comunale, è limitata alla superficie massima di mq 20 con posizionamento che impegni fino ad un massimo di due stalli di sosta auto anche qualora questi non siano tracciati. Ove ammessa, l'installazione di dehors è comunque subordinata alla valutazione da parte della Giunta comunale del bilanciamento tra i diversi interessi in ragione dell'uso del suolo pubblico.

I dehors possono interessare beni culturali o beni paesaggistici oggetto delle norme di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con D. Lgs. 22.01.2004 n. 42; in tale caso le procedure per l'approvazione dei relativi progetti sono disciplinate dalle disposizioni previste dal predetto Codice.

Gli arredi e le strutture che compongono i dehors non possono costituire elemento di intralcio alla circolazione delle persone e di degrado nelle ore di chiusura dei locali. Tavolini, sedute, ombrelloni e elementi accessori mobili devono essere rimossi e depositati in locali chiusi, al termine di ogni giornata. Le tende devono essere chiuse al termine di ogni giornata. Le stesse disposizioni valgono per il periodo di chiusura per ferie, riposi settimanali o altre chiusure

brevi. La concessione di suolo può inoltre essere oggetto di revoca nel caso di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.
Il Comune si riserva dopo un anno di monitoraggio dell'applicazione del presente articolo di apportare le modifiche eventualmente suggerite dall'esperienza, confrontandosi con le parti interessate.
Quando il dehor è realizzato su suolo pubblico o suolo privato gravato da servitù di uso pubblico la necessaria concessione per l'occupazione di quest'ultimo è rilasciata nel rispetto del Regolamento COSAP, fatti salvi i diritti di terzi, subordinatamente al parere favorevole del SUE.

7.5 LIMITI ALL'EDIFICAZIONE NELLE FASCE DI RISPETTO

L'estensione delle fasce di rispetto delle infrastrutture è quella definita dalle leggi e normative vigenti. Tali fasce devono prioritariamente essere utilizzate per la realizzazione di corridoi ecologici e per la protezione degli insediamenti dagli impatti acustici.

7.5.1 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.

7.5.2 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.

7.5.3 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.

7.5.4 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

Nella tav. 4.4 del PSC sono indicati i principali elettrodotti ad alta tensione esistenti sul territorio e i relativi corridoi di attenzione (Dpa), ai fini dell'applicazione della normativa nazionale e regionale in materia, in particolare del DPCM 8/7/2003[2] e del DM 29.05.2008[3] concernenti l'approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e relative fasce di rispetto per gli elettrodotti.
Nel caso l'intervento ricada all'interno della DPA l'avente titolo dovrà corredare la richiesta/deposito del titolo edilizio della seguente documentazione:

- elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto dell'intervento;
- attestazione rilasciata dall'ente gestore dell'impianto indicante le caratteristiche tecniche dell'infrastruttura e le dimensioni della fascia di rispetto esatta calcolata in base ai parametri e criteri di calcolo indicati dal decreto.
- attestazione rilasciata da ARPA competente ai fini delle verifiche e dei controlli previsti dalla normativa vigente, limitatamente al caso di deposito.

Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo. All'interno delle DPA non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d'uso che diano luogo a nuovi ricettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche e sanitarie.

7.5.5 COSTRUZIONI ESISTENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Le costruzioni esistenti che ricadono nelle zone di rispetto stradale o ferroviario possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

[2] DPCM 8/7/2003, "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"
[3] DM 29.05.2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

7.5.6 OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA MOBILE

Il PSC individua in tav. 1.4 le aree dove è vincolata l’altezza massima dell’edificato, in recepimento delle disposizioni di competenza dell'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac). Il PSC distingue:

- aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile (vincolo A);
- aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli orizzontali (vincolo B) con indicazione della relativa quota massima di edificazione consentita;
- aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli che forano il terreno naturale (vincolo C) con quota massima di edificazione consentita pari a 10 m.

7.5.7 EMITTENZA RADIOTELEVISIVA

Per gli impianti e le reti di telecomunicazione occorre fare riferimento al Piano provinciale di Localizzazione delle Emittenti RadioTelevisive (PLERT) approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 87 del 4 dicembre 2007.

7.5.8 IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

Gli impianti di telefonia mobile sono riportati in tav. 1 del RUE. Per interventi di cambio d’uso, ristrutturazione e nuova costruzione nella fascia di rispetto dell’impianto occorre la verifica radio elettrica.
Ogni nuovo impianto (nonché la rimozione di impianti esistenti) richiede l’aggiornamento della tav. 1 del RUE, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

8 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.1 DEFINIZIONE

Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati, come definiti all'art. 1.3 del RUE, che concorrono a realizzare i livelli di qualità urbana necessari alla sostenibilità degli insediamenti. Le caratteristiche tipologiche e qualitative di tali spazi sono disciplinate al cap 7. Il presente capitolo integra le disposizioni generali al riguardo contenute nella L.R 20/2000 e s.m.i.

8.2 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.2.1 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il POC fissa il livello delle dotazioni territoriali necessarie per garantire le condizioni di sostenibilità del sistema insediativo in attuazione del cap. 9 del PSC.
Al fine della parametrazione delle dotazioni territoriali rispetto agli indici espressi in mc/mq valgono i seguenti rapporti di conversione:

- immobili occupati prevalentemente da funzioni produttive e artigianali: le dotazioni si verificano sulla base della superficie del lotto di intervento;
- immobili occupati prevalentemente da funzioni direzionali, terziarie, di servizio: le dotazioni si verificano sulla base delle superfici effettivamente realizzate;
- per funzione prevalente si intende la funzione autonoma che occupa almeno il 60% della superficie complessiva dell'immobile.

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 privati o pertinenziali.
Negli ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale il POC definisce altresì il limite di sostenibilità per la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

8.2.2 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA, DI RIGENERAZIONE EDILIZIA E FUNZIONALE, DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

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. (escludendo dal calcolo i locali o le unità immobiliari con uso di accessorio o di locale tecnologico);
- si definisce debito standard il saldo attivo (ossia il valore positivo della differenza tra gli standard dovuti e gli standard associati alle destinazioni esistenti) 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. Al fine della quantificazione 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 = 4,5 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 60% della superficie complessiva.

Qualora l'intervento determini un debito standard per parcheggi pubblici inferiore a 400 mq, sarà possibile accedere ad una delle seguenti alternative:

- ricorrere alla monetizzazione (v. art. 8.3);
- realizzare i parcheggi pubblici dovuti in luogo diverso pervio convenzionamento con l'Amministrazione Comunale;
- realizzare, in luogo della quantità di parcheggi pubblici dovuta, la medesima quantità come parcheggi pertinenziali in aggiunta alla dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti per legge convenzionando con il Comune gli orari di apertura al pubblico di tali aree.

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 della Giunta 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.

Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di spazi adibiti ad attività di qualunque genere, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre sei mesi l'anno. In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di utilizzo e di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento.

Negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato gli interventi diffusi di riqualificazione edilizia ed energetica prevederanno di norma la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Negli stessi ambiti del territorio urbanizzato consolidato le attività quali discoteche, sale giochi, video lottery, cinema che richiamano pubblico non accederanno alla monetizzazione delle dotazioni territoriali. Le delibere consiliari di approvazione dei PUA relativi ad ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale decideranno in relazione alla possibilità di monetizzazione degli standard in relazione al contesto di intervento e ai criteri generali definiti dal RUE.

8.2.3 FUNZIONI CHE RICHIAMANO MOLTO PUBBLICO

Per quanto riguarda i locali di divertimento quali cinema, sale giochi, videolottery 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. Al fine del dimensionamento di tali dotazioni pertinenziali si assume il parametro di una persona ogni 4 mq di SCA destinata a tali funzioni. 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.

8.2.4 PARCHEGGI PER BICICLETTE E MOTOCICLI

La quota minima del 10% della superficie dei parcheggi pubblici dovrà essere allestita per la sosta di biciclette e moto.

8.2.5 MODALITÀ DI CESSIONE

Le aree per le dotazioni territoriali da cedere al Comune devono essere individuate sulla mappa catastale conformemente al progetto approvato e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, fatta salva l'individuazione catastale da realizzarsi in sede di collaudo. Fino a quel momento debbono rimanere nella disponibilità piena del soggetto attuatore o del suo avente causa.

L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso

per le responsabilità civili verso terzi. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l'allacciamento da parte di terzi alla viabilità ed alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitate dal Comune. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune.
Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. L'apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo l'emissione dell'apposita ordinanza; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura "STRADA PRIVATA".

8.2.6 COORDINAMENTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI

I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati i permessi di costruire, né presentate le SCIA relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, della prestazione delle relative garanzie fideiussorie e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.

8.2.7 CONCESSIONE IN GESTIONE AI SOGGETTI ATTUATORI

Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come in genere quelle antistanti, sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, che assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere. Le concessioni in gestione ai soggetti attuatori saranno oggetto di atti convenzionali nei quali saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle opere.

8.2.8 CONCORSO DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal RUE.
Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione paesaggistica e funzionale, rigenerazione urbana ed il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:

- di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali ovvero alla loro monetizzazione ove ammessa dal RUE
- di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;
- di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità, attraverso la corresponsione dei contributi di cui all'art. 5.3 del RUE.

Ai fini del precedente c. 2, non si considera significativo il mutamento di destinazione qualora interessi una superficie catastale (SCA) inferiore a 30 mq.
Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.
La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di

urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune. In tali casi la realizzazione delle opere si attiene a quanto previsto dall'art. 2 c. 5 della Legge 109/1994.

8.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.3.1 INDIRIZZI GENERALI, SOGLIA E IMPORTI DI MONETIZZAZIONE

La pianificazione comunale pone l'accento sulla necessità che ad ogni intervento con aumento del carico urbanistico corrisponda il riequilibrio delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale. Per raggiungere tale obiettivo la città è stata suddivisa in settori urbani considerando come limiti le linee di discontinuità naturale e infrastrutturale del territorio (fiume, ferrovia, autostrada, ecc).
Sulla base delle necessità riscontrate, il RUE 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.

Negli ambiti di rigenerazione urbana (RIGU) e negli ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) la monetizzazione delle dotazioni territoriali é ammessa 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. 5 - Bolero è ammessa la monetizzazione delle aree di verde pubblico;
- nel Settore Urbano n. 2 - Industriale via del Lavoro é ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici;
- nei Settori Urbani n. 4 – Centro Garibaldi, n. 3 - Centro Lido, n. 7 – Belvedere Faianello, n. 8 - S. Biagio, n. 9 - Ceretolo, n. 10 - Riale, n. 11 – Arcobaleno, n. 12- Meridiana é ammessa la monetizzazione di tutti gli standard;
- nel Settore Urbano n. 6 – Marullina Dante non é ammessa alcuna monetizzazione.

Negli ambiti RIGU le quote di monetizzazione sono individuate attraverso il progetto partecipato. Negli ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) le soglie di monetizzazione sono stabilite dal POC.
Negli ambiti di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) è ammessa la monetizzazione di tutte le dotazioni territoriali.
Per il calcolo dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali e per le modalità di rateizzazione degli importi dovuti si rimanda alle disposizioni contenute nella dGC n. 98 del 18 luglio 2002 in attuazione delle disposizioni regionali vigenti.

8.3.2 ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio ammesse nel territorio urbanizzato consolidato, la monetizzazione delle dotazioni
a) 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 100 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati dal RUE;
- ampliamento e ristrutturazione delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti nell'ambito di 100 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati dal RUE;
- ampliamento e ristrutturazione degli edifici destinati o da destinare ad esercizi commerciali non alimentari all'interno degli ambiti di riqualificazione infrastrutturale individuati dal RUE
- attività commerciali al dettaglio che usufruiscono del coefficiente moltiplicatore regionale per i beni ingombranti;

b) 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, ove ammesse.

8.4 DOTAZIONI PERTINENZIALI AGLI INSEDIAMENTI

8.4.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI: QUANTITÀ E DIMENSIONI MINIME

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e cambio d'uso devono realizzare spazi per parcheggio nella misura di 2 mq di stallo ogni 3 mq di SCA con il minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio arrotondato all'unità superiore e 2 posti auto

per unità immobiliare con funzioni produttive o direzionali. Per attività quali discoteche, sale giochi, videolottery, che determinano forte affluenza, la dotazione minima di parcheggio pertinenziale è di 1 stallo di parcheggio per ogni 5 mq di SCA. Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Le quantità minime di parcheggi pertinenziali dovranno essere rispettate negli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione.
Nei frazionamenti dovrà essere assicurata la dotazione pertinenziale di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare ricavata.
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 in uso esclusivo dell’unità edilizia. Le dimensioni minime degli stalli di parcheggio pertinenziale, 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 di 12 mq per posto auto.

8.4.2 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 al precedente articolo non sono computate ai fini del rispetto delle QTR. Al fine dell’applicazione del presente articolo non deve essere conteggiata nelle superfici dell’intero parcheggio pertinenziale la superficie di rampe e corselli, ma quella dei soli posti auto o garage.

8.4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI AD ATTREZZATURE URBANE

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.

8.4.4 COLLEGAMENTO CON GLI SPAZI PUBBLICI

Le uscite dai parcheggi e dalle autorimesse, 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 5 metri di lunghezza.

8.4.5 PARCHEGGI PER DISABILI

Tutte le nuove costruzioni, anche conseguenti a demolizione, dovranno obbligatoriamente prevedere, in aggiunta allo standard pertinenziale privato, un posto auto accessibile ogni 6 unità immobiliari, con il minimo di un posto auto per ogni edificio, non assegnabile, ma a disposizione di persone disabili (ospiti o visitatori).

9 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

9.1 DISCIPLINA GENERALE

Le attrezzature ecologiche ed ambientali sono costituite dall’insieme degli spazi, delle opere e degli interventi volti alla tutela e risanamento dell’aria e dell’acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell’inquinamento acustico ed elettromagnetico, al riequilibrio ecologico dell’ambiente urbano, alla raccolta differenziata dei rifiuti. La superficie edificabile eventualmente SCA necessaria alla realizzazione di dotazioni territoriali è sempre ammessa anche in aggiunta alla QTR attribuita agli ambiti in ragione della loro classificazione.

9.2 CONCORSO DEI PRIVATI

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni ecologiche correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal POC e dal RUE.
Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all’attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed il significativo mutamento di destinazione d’uso con o senza opere, comporta l’onere di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali in relazione alla pressione che l’intervento opera sulle componenti ambientali del territorio.

9.3 PERMEABILITÀ DEI SUOLI

L'area privata libera da edifici, con destinazione diversa da quella produttiva, potrà essere pavimentata per non più del 60%. La restante porzione dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq.
Ove, in seguito agli interventi previsti dal RUE, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrate o fuori terra divenga inferiore al 40% di quella del lotto, si dovrà fare ricorso alla tecnologia del tetto o della parete verde di cui agli art. 7.2.14 e 7.2.15.
Percentuali inferiori al 40% sono ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

- preesistenti costruzioni fuori terra o interrate che non vengono demolite;
- preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;
- preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie che non vengono demolite.

9.4 AREE VERDI E GIARDINI

Ferma la disciplina prevista dalle Leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico e paesistico, l’Amministrazione Comunale, anche in assenza di specifici vincoli, sentito il parere della CQAP, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente e del paesaggio. Il titolo abilitativo descrive gli strumenti e le cautele necessari per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione delle aree verdi nei loro aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.
Le aree individuate dalla disciplina particolareggiata del RUE come orti o giardini, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche, dovranno essere organizzate in modo da garantirne la conservazione, la ricostituzione per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali.
Per la disciplina di dettaglio si rimanda al vigente Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

9.5 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia estesa all’intero edificio dovranno prevedere idonei spazi accessibili dalla strada pubblica o idonee piazzole esterne al lotto destinate all’esposizione dei rifiuti. Tali aree potranno essere anche chiuse e coperte secondo le prescrizioni del Servizio Ambiente.

9.6 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Preliminarmente o contestualmente al POC verrà redatto il progetto della rete ecologica comunale sulla base delle direttive disposte all’art. 7.1 del PSC. La rete interesserà aree

pubbliche e private con lo scopo di assicurare le condizioni di sostenibilità ambientale al territorio e di integrarsi con le compensazioni ambientali previste dal Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

9.7 RISPARMIO DELLE RISORSE ENERGETICHE

9.7.1 RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI

Il RUE definisce come prioritario l’obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l’edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi alle seguenti disposizioni:

- riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per consentirne l’impiego per usi compatibili quali irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici.

9.7.2 AZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Al fine di mitigare il rischio idraulico dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- in tutte le aree urbane di riqualificazione, che interagiscono con il reticolo idrografico minore e minuto, e nel caso di intervento sulle opere stradali e infrastrutture, devono essere svolte verifiche sulla funzionalità idraulica del reticolo idrografico minore e minuto: in prossimità dei punti di tombamento deve essere eseguita una video-ispezione per verificare lo stato di salute della condotta tombata e deve essere prodotta una relazione tecnica sulla capacità idraulica del tratto tombato di smaltire il deflusso del corpo idrico a seguito di eventi meteorici intensi;
- nelle aree di riqualificazione paesaggistica e funzionale, di trasformazione per l’inserimento della Nuova Porrettana o di realizzazione di nuove infrastrutture od opere, nel caso in cui gli interventi edilizi interagiscano con il reticolo idrografico minore e minuto, si deve effettuare un’analisi sulla funzionalità del corpo idrico: tale funzionalità deve risultare invariata a seguito dell’intervento di urbanizzazione. Nel caso in cui il corpo idrico abbia dei tratti tombati, si deve effettuare una video-ispezione per la verifica dello stato di salute della condotta, cui dovrà seguire relazione tecnica e analisi idraulica della capacità di smaltimento delle acque anche a seguito di eventi meteorici intensi.

10 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

10.1 REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione pesante o di cambio d'uso debbono rispondere a requisiti tecnici di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili. In attesa di definizione del contenuto degli atti regionali di indirizzo e coordinamento disposti dall'art.12 della LR 15/2013 trovano applicazione i seguenti requisiti minimi, di cui ai successivi articoli:

- requisiti igienico-sanitari
- tecnologie costruttive
- assenza di barriere architettoniche
- resistenza al fuoco e prevenzione infortuni
- rendimento energetico degli edifici e impianti
- risposta alla azione sismica

10.1.1 REQUISITI IGIENICO-SANITARI

L'altezza minima dei locali di abitazione, la loro superficie minima e il rapporto minimo aero-illuminate sono definiti dal Decreto Ministero Sanità del 5 luglio 1975.

I requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso diverso dalla residenza sono definiti dalla norme tecniche di settore in relazione all'uso, essendo sempre consentita l'aerazione meccanica e l'illuminazione artificiale dei locali principali raggiungendo coefficienti paragonabili a quelli stabiliti dal citato DM per i locali ad uso abitativo.

10.1.1.1 Superficie illuminante e ventilante

Al fine di attuare quanto previsto al precedente art. 10.1.1, il livello prestazionale prescritto per gli spazi di attività principale per tutte le funzioni si ritiene convenzionalmente soddisfatto quando le superfici ventilanti e illuminanti (aperture dirette sull'esterno) risultino non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento per la nuova costruzione ed 1/16 per l'esistente soggetto a vincolo conservativo di Bene Culturale. E' altresì ammesso sia per la nuova costruzione che per l'esistente, per gli spazi adibiti all'attività principale, ad esclusione degli usi abitativi, il ricambio e/o trattamento meccanico, che garantisca un requisito aeraulico come definito dalle norme di buona tecnica vigenti quali la norma UNI 10339/95, UNI 8852/87, 13465/04 e 13779/08. Relativamente ai ricambi d'aria vanno rispettate le disposizioni di cui alla normativa UNI 11300. Dovranno in ogni caso essere previste superfici apribili non inferiori al 1/25 della superficie del pavimento.

Al fine della verifica dei requisiti aeroilluminanti delle aperture i sono divisi per categorie in base all'utilizzo.

Sono locali di categoria A:

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 è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia
	f)	allevamenti di animali

Sono locali di categoria S:

S.1	a)	servizi igienici e bagni, cucinotti esistenti al 19/12/2013
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, stendotoi, 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 inferiori a 8 mq, cantine
	c)	salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione

I locali di 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. 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 4 luglio 1975 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 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, fatti salvi i locali di forma irregolare o convessa. Le dimensioni dei locali utilizzati per il lavoro di persone sono stabiliti dal Dlgs 81/2008.

Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta 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.

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 locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione naturale e di aperture di ventilazione sull'esterno.

I rapporti aeroilluminanti devono essere verificati in ciascuno dei poligoni concavi in cui è eventualmente scomponibile il perimetro del locale.

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante, pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante, 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.

10.1.1.2 Altezza dei vani abitabili

L'altezza minima dei vani abitabili degli edifici non può essere inferiore a ml 2,70 netti tra pavimento e soffitto. Nel caso di pavimenti o soffitti ad andamento obliquo o discontinuo il valore di ml 2,70 va inteso come valore medio tra le diverse altezze misurate.
L'altezza minima dei locali accessori è ml 2,40. Per gli edifici realizzati prima della data di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio previgente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 211 del 22/09/1972), l'altezza minima dei locali accessori è ml 2,10.
In nessun caso l'altezza dei locali abitabili dovrà risultare inferiore a ml 1,80.
L'altezza media dei locali principali destinati ad ospitare funzioni non residenziali non può essere inferiore a ml 2,70 netti.

10.1.1.3 Dimensione dei locali

Le dimensioni dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati:

categoria locale	Dimensioni minime nette
soggiorni, sale da pranzo, cucine chiuse, camere da letto singole, tavernette, salette condominiali	Superficie mq 9
Soggiorno-pranzo+angolo cottura	Superficie mq 16
camere da letto per 2 persone, uffici e relative sale riunioni, studi, ambulatori, centri estetici /acconciatori	Superficie mq 14
negozi di vendita e relative sale di esposizione, bar, pubblici servizi, strutture ad uso sanitario	- Per negozi Superficie di vendita SV min mq 15 - Per altri locali SU min 10 mq
monolocali per 1 persona	Superficie mq 28
monolocali per 2 persone	Superficie mq 38
sale convegni, palestre	Superficie mq 20
Funzioni agricole	In relazione alla normativa di settore

Nel caso di locali il cui perimetro corrisponde ad 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 locale 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.

I servizi igienici e bagni non possono avere accesso diretto da locali adibiti ad attività principale e dovranno essere sempre separati da un antibagno, fatti salvi i locali igienici oltre il primo nelle unità edilizie con più di due locali e nei monolocali.

10.1.1.4 Piani seminterrati

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per attività principali di categoria A purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati a precedente art. 10.1.1.2;
- la quota del soffitto sia almeno ml 1,00 più alta della quota del marciapiede o della quota 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 sottofondo areato;
- la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del sottofondo.

10.1.1.5 Soppalchi

Nella realizzazione di soppalchi negli edifici RES, TER, COM e RIC devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non deve eccedere il 30% della superficie utile del locale su cui affaccia;
- l'altezza utile della zona soprastante è ≥ m 2.20;
- nel caso di soffitti inclinati, per la parte soprastante, l'altezza minima è ≥ m 1.80 e l'altezza media è ≥ m 2.20;
- l'altezza utile della zona sottostante è ≥ m 2.20;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante, e opportunamente protetto contro le cadute;

- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

Nella realizzazione di soppalchi o ponti mobili negli edifici PRO o TCS sono consentite dimensioni maggiori nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

10.1.1.6 Sottotetti

I vani non abitabili 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 2,70 per i locali principali di categoria A e ml 2,40 per tutti gli altri, con un minimo comunque di ml 1,80.

10.1.1.7 Dotazioni minime delle unità immobiliari

Ogni unità immobiliare residenziale deve essere dotata di almeno un servizio igienico. Nelle unità edilizie con più servizi igienici è ammesso l'accesso diretto al bagno secondario dalla camera da letto. E' prescritta altresì una canna fumaria.

10.1.1.8 Isolamento acustico

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione devono essere osservate le norme vigenti in termini di mitigazione acustica, con riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti, nonché al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Previsione di impatto acustico

Ai sensi dell'art. 1.1 delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale la documentazione di previsione di impatto acustico viene redatta nel caso di realizzazione, modifica (compreso il mutamento d'uso senza opere) o potenziamento delle seguenti opere:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti; strade di tipo A, B; C; D; E; F; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Ad eccezione della casistica contemplata al successivo par. 1.1.8 delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale "modalità semplificata", deve inoltre essere prodotta ed allegata alle domande per il rilascio di:

- permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui al punto che precede;
- qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

In caso di SCIA o provvedimento equivalente, la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere tenuta, dal titolare dell'attività, a disposizione delle Autorità di controllo.

Valutazione di Clima acustico

Ai sensi dell'art. 1.3 delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale la documentazione di previsione di clima acustico deve essere redatta per le aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi[4] alle opere di cui all'art. 1.1[5] delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica.

Sempre ai sensi del medesimo art. 1.3, la valutazione del clima acustico deve essere condotta anche nel caso di cambio d'uso di un'area diversamente utilizzata, qualora l'entità di questa ecceda la soglia dei mq 200 di SCA.

10.1.1.9 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

[4] Il concetto di prossimità è definito all'art. 1.3 delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica comunale

[5] Aeroporti, aviosuperfici, eliporti; strade di tipo A, B, C, D, E, F; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto su rotaia.

rispetto di quanto stabilito dal Dlgs 152/1999 e smi. 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, qualora non riutilizzate 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 specifica autorizzazione del Comune.

10.1.1.10 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, come previsti dal Dlgs 152/2006 e smi. Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri. L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti dovrà essere conforme alla normativa tecnica di settore.

10.1.1.11 Rifornimento 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, come previsto dal DPR 236/98 e dal Dlgs 31/2001 e smi.
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 conformemente alle prescrizioni fornite dal gestore dell’acqua secondo la normativa tecnica di settore. I locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al livello piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua.

10.1.1.12 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.

10.1.2 TECNOLOGIE COSTRUTTIVE

Deve essere assicurata la rispondenza alla normativa tecnica di settore di cui al DPR 380/2001.

10.1.3 ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici, le aree ad essi pertinenziali e tutti gli spazi semipubblici e pubblici devono essere progettati nel rispetto di quanto disposto all’art.77 del DPR 380/2001.

10.1.4 RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE INFORTUNI

Tutti gli edifici e gli spazi scoperti devono attenersi a quanto disposto dall’art. 80 del DPR 380/2001.

10.1.5 RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI

I requisiti di rendimento energetico fanno riferimento a quanto disciplinato con delibera dell’Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna 4 marzo 2008 n.156 e s.m.i..

10.1.6 RISPOSTA ALLA AZIONE SISMICA

Al fine di garantire un adeguato grado di

sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative fissate nella LR 19/2008 e smi.
In caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della SCA esistente, tutte le ATE RIGE dovranno realizzare l'adeguamento sismico dell'edificio come precisato all'art. 2.2 del RUE.
In caso di intervento sulle opere strategiche ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 1661/2009 dovrà essere preliminarmente condotto l'approfondimento sismico di terzo livello.

10.2 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO

I requisiti di cui all'articolo che precede debbono essere obbligatoriamente rispettati in modo integrale nella esecuzione dei seguenti interventi, fatti salvi i casi di esclusione di cui dall'Atto di indirizzo della Regione Emilia Romagna n.156/08 e s.m.i.:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (per la parte interessata dall'intervento);
- ristrutturazione edilizia nei casi di demolizione e ricostruzione ed in tutti i casi di ristrutturazione totale dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso dell'intero edificio.

Il progettista definisce quali requisiti sono interessati dal progetto presentato e, conseguentemente, ne assevera il rispetto in relazione alla destinazione d'uso prevista, al tipo di intervento edilizio e all'attività che si insedierà. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per tutti gli interventi diversi da quelli di cui al 1° comma del presente articolo, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza e di igiene definite dalle leggi, il professionista deve invece asseverare quali requisiti vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene, in funzione anche delle destinazioni d'uso previste.
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo e qualora venga mantenuta la destinazione d'uso legittima, non è richiesto il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per i locali esistenti abitabili, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza e a condizione che vi sia un miglioramento delle condizioni generali di igiene imposte dalle leggi.

10.2.1 PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI

Per i requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, dichiarazioni di conformità o altro presso Enti diversi dal Comune o Aziende speciali. Il professionista, incaricato della verifica di conformità ai suddetti requisiti nelle diverse fasi della procedura, comunicherà allo Sportello Unico dell'Edilizia gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro, in sede di ultimazione lavori e chiusura del titolo edilizio.

11 PARAMETRI TECNICI EDILIZI

11.1 LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

La grandezza che esprime la quantità edilizia delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è la Superficie Catastale (SCA), introdotta con D.P.R. 138/98. La SCA è anche il parametro utile per il calcolo della monetizzazione delle dotazioni territoriali.
Nella SCA rientrano tutti gli elementi che concorrono a formare una unità immobiliare e cioè una porzione dello spazio urbano capace di produrre autonomamente un reddito.

11.1.1 UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE E DI TIPO SPECIALE

Il DPR 138/98 applica al calcolo della consistenza delle unità immobiliari speciali criteri di valutazione. 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.
Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie definite all'allegato B del DPR 138/98, la grandezza cui fare riferimento è pertanto sempre la 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:

- SFla superficie fondiaria, espressa in metri quadrati;
- Sq la superficie coperta, espressa in metri quadrati;
- Vil volume, espresso in metri cubi;
- Hl'altezza, espressa in metri;
- Pil numero dei piani fuori terra;
- SEl'area di sedime impermeabilizzabile, espressa in percentuale di SF;
- VCil verde privato differenza, in percentuale, tra SF e SE.

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.

11.1.2 APPLICAZIONE E CRITERIO DI CALCOLO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

La SCA è unità di misura della consistenza delle unità immobiliari ordinarie, individuate all'allegato B del DPR 138/98.
I criteri di calcolo per la determinazione della SCA sono normati altresì all'allegato C del DPR 138/98. 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 compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della SCA delle unità edilizie.
Ai fini del calcolo della SCA i vani accessori (cantine, soffitte, lavanderia, depositi senza permanenza di persone, ecc…) dovranno avere altezza interna netta pari a ml 2,40, 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 i volumi tecnici, definiti nel Glossario allegato alle presenti norme, nonché le murature per lo spessore eccedente i cm 30 nei casi di adeguamento dell'edificio ai parametri regionali per il risparmio energetico. La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge, come specificato all'art 8.4.2 e, ai fini del calcolo della SCA, si assume un valore pari a 12 mq per posto auto per unità immobiliare. Il calcolo della SCA esclude anche gli 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 ai sensi dell'art. 10.1.5.
Nel territorio urbanizzato consolidato è possibile realizzare una quantità di SCA aggiuntiva per la realizzazione di alcuni interventi sempre ammessi secondo quanto stabilito all'art. 3.5 del RUE. Tale quantità di SCA aggiuntiva per interventi sempre

ammessi non viene conteggiata ai fini del rispetto della QTR ammessa dalla disciplina particolareggiata delle ATE RIGE e RIGU.

11.1.3 APPLICAZIONE E CRITERIO DI CALCOLO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

La consistenza delle unità immobiliari speciali, individuate all'allegato B del DPR 138/98 viene determinata con criteri ad hoc che possono variare anche caso per caso. Non si fa riferimento, in questi casi, alla SCA né al relativo parametro "metro quadro catastale", ma ad altre grandezze in cui convertire la QTR (quantità di edificazione spettante al terreno). 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 POC, 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.

La SCA delle unità immobiliari di tipo speciale è pertanto determinata ai fini urbanistici del RUE attraverso parametri di conversione della QTR calcolata secondo le regole perequative definite al cap. 4 del PSC. I parametri di conversione evidenziati nella tabella riportata in calce al presente paragrafo sono espressi secondo le seguenti grandezze:

- 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 RUE 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).
- Sq (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.

Tabella dei Parameri di Conversione

CATEGORIE CATASTALI		Equivalente di 1 mq di QTR convertito nelle grandezze appropriate		
		SCA superficie catastale	**SF** superficie fondiaria	**Sq** 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	-	-	-
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

11.2 SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

Per la verifica dei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, nonché per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione i parametri di riferimento sono la Superficie Utile (SU) e la Superficie Accessoria (SA), definite nell'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" di cui alla Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279/2010.

11.3 SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

11.4 DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI

11.4.1 DISTANZA TRA EDIFICI

Le distanze si misurano a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 0,20.

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 (finestrate o non) dell'edificio antistante la distanza minima di ml 10. Distanze inferiori sono ammesse ove previste da appositi piani di recupero 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.

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.

11.4.2 DISTANZE 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 ml 0,20.

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 il perimetro di un PUA 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, o nei casi di costruzione preesistente in confine, purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

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 2,30.

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 le ATE CONS sono equiparate alle zone omogenee di tipo A al fine del calcolo della distanza consentita dal D.M. 1444/68.

11.4.3 DISTANZA DALLE STRADE

La distanza delle costruzioni 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, si applica quanto disposto dall'art. 3 D.lgs 30/4/1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada.

La distanza dalle strade dipende dalla loro localizzazione rispetto al centro abitato e della loro classificazione operata dal Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) alla tavola "Strategie".

In particolare dentro al centro abitato 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 negli elaborati grafici del RUE.

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, dipendono dal tipo di strada.

La tabella che segue illustra la disciplina cui attenersi in tema di distanze degli edifici dalle strade.

Classe e tipo di strada	*Distanza dalla strada (mt)*	
	Fuori centro abitato	*Dentro centro abitato*
A - Autostrada	60	30
B - Extraurbana principale	40	20 (in zone già previste edificabili)
D - Urbana di scorrimento	-	20
E1 - Interquartiere	-	5 o 3 con ciclabile
E2 - Urbana di quartiere	-	5 o 3 con ciclabile
F - Locale interzonale	-	5 o 3 con ciclabile
F - Locale	-	5 o 3 con ciclabile

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto determinate dalla distanze minime sopraindicate, si devono aggiungere l'area di visibilità prevista dal Codice della Strada all'art. 16 c. 2.
Resta fermo quanto prescritto all'allegato 2 della l. 16 marzo 1956 n. 371 per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali.
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. Al fine di determinare la distanza dal ciglio della strada occorre individuare 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.

11.4.4 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.

11.4.5 VISUALE LIBERA TEORICA (VL)

La visuale libera teorica tra edifici 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: $\triangle Q - 2{,}50$

dove:

- $\triangle$ Q 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 sporgenza di detti aggetti.

11.4.6 DEROGA ALLE DISTANZE PER MIGLIORAMENTI ENERGETICI

Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le deroghe alle distanze tra edifici di cui all'art. 11 della LR 15/2013.

11.5 VOLUMI DEI FABBRICATI

11.5.1 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.

11.5.2 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.

11.6 ALTEZZE DEI FABBRICATI

11.6.1 ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

È definita nell’Allegato A dell’ “Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

11.6.2 ALTEZZA TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA (H)

È definita nell’Allegato A dell’ “Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

11.6.3 ALTEZZA UTILE (HU) E ALTEZZA VIRTUALE (HV)

Sono definite nell’Allegato A dell’ “Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

12 DISCIPLINA DEGLI USI E REGOLE PER IL CAMBIO D'USO

12.1 DEFINIZIONI DEGLI USI

Le destinazioni d'uso degli immobili rivestono rilevanza al fine della disciplina edilizia e d urbanistica. Al fine dell'attuazione delle presenti norme le destinazioni d'uso riguardano tutti gli edifici principali e tutti gli spazi accessori al loro diretto servizio, anche qualora contengano attività complementari allo svolgimento dell'attività principale, sia al chiuso che all'aperto.

Non essendo comunque riconducibile la complessità degli usi del territorio ad un mero elenco, ogni attività esistente o di progetto deve essere ricondotta, utilizzando il criterio dell'analogia, ad una delle classificazioni operate negli articoli che seguono.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare, con i relativi spazi aperti di pertinenza, è quella rilevabile dall'ultimo certificato di Conformità edilizia e agibilità o da altro certificato equivalente. In mancanza di tale documento la destinazione d'uso legittima sarà quella risultante dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti; per le strutture commerciali medie e grandi in sede fissa si dovrà altresì fare riferimento, per la determinazione della classe dimensionale e del conseguente specifico uso, all'ultima autorizzazione commerciale relativa all'immobile o all'unità immobiliare.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, gli usi degli immobili sono classificati nelle macro-categorie riportate nella seguente tabella che individua l'uso prevalente degli edifici e gli usi con esso compatibili. Per uso prevalente si intende la funzione autonoma che occupa almeno il 60% della superficie complessiva dell'immobile.

Tabella degli usi prevalenti e dei relativi usi secondari compatibili

TAB. ONERI	CATEGORIE CATASTALI	USI SECONDARI COMPATIBILI
USI RESIDENZIALI - RES		
Funzione abitativa		
A1	A/1 Abitazione di tipo signorile	TER – COM – PRO (limitatamente all'uso laboratoriale) – RIC - TCS
A1	A/2 Abitazione di tipo civile	
A1	A/3 Abitazioni di tipo economico	
A1	A/4 Abitazioni di tipo popolari	
A1	A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare	
A1	A/6 abitazioni di tipo rurale	
A1	A/7 Abitazione in villini	
A1	A/8 Abitazione in villa	
A1	A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	
USI TERZIARI – TER		
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, sedi di attività culturali, studi professionali		
B1	A/10 Uffici e studi privati	RES – COM – PRO (limitatamente all'uso laboratoriale) –RIC - TCS
B1	D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione	
B1	Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari	
B1	C/2 Magazzini e locali di deposito	
B1	C/3 Laboratori per arti e mestieri fino a 400 mq di SU	
B1	C/4 - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	
B1	C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	

B1/C1	D/1 Opifici	
B1	E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	
USI COMMERCIALI – COM		
Funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici (tra cui sono comprese le sale giochi e le video lottery)		
B1	C/1 Negozi e Botteghe	PRO (limitatamente all'uso laboratoriale) – TER - TCS
B1	D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	
USI PRODUTTIVI – PRO		
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo		
B1	C/3 Laboratori per arti e mestieri di superficie superiore a 400 mq SU	Sono altresì ammesse quali funzioni prevalenti gli usi TER – COM limitatamente a quanto disposto nella disciplina degli usi commerciali ammessi nei settori urbani (art. 12.2) – RES solo se esistenti al 19/12/2013 – TCS
C1	D/1 Opifici	
C1	D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	
USI AGRICOLI – AGR		
Funzioni agricole (esclusa la residenza)		
D1	Edifici colonici non accatastati all'Urbano (F/2 → F/6; F/10 →F/16)	Si veda disciplina particolareggiata in relazione alla categoria della Corte
USI RICETTIVI-ALBERGHIERI – RIC		
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo		
A1	B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	COM – TER - TCS
E1	D/2 Alberghi e pensioni	
USI PER SERVIZI - DOTAZIONI TERRITORIALI– TCS		
Servizi – Dotazioni territoriali		
B1	B/2 - D/4 Case di cura ed ospedali	TER – COM di vicinato
B1	B/3 Prigioni e riformatori	
B1	B/4 Uffici Pubblici	
B1	B/5 Scuole e laboratori di analisi e ricerca scientifica	
B1	B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9.	
B1	D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	
B1	D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione	
B1	E/1 Stazioni per servizi di trasporto	
B1	E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	
B1	E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	
B1	E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	
B1	E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	

12.2 USI AMMESSI NEI SETTORI URBANI

Il RUE individua limitazioni all'insediamento degli usi complementari negli edifici in relazione alle caratteristiche dei Settori urbani.

Settore Urbano 1- Croce - Chiusa:

- RES
- TER
- RIC
- COM (commercio vicinato) esistenti,
- COM (commercio vicinato) nuovo solo nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro:

- RES esistenti al 19/12/2013;
- TER;
- RIC
- COM (commercio di vicinato) esistenti;
- COM (commercio al dettaglio non alimentare 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 DGR 1253/99 smi;
- COM 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 PSC;
- COM ampliamento, realizzazione e ristrutturazione degli esercizi commerciali non alimentari all'interno dell'ambito di riqualificazione infrastrutturale individuato nella tav. 1 del RUE fino a raggiungere una superficie di vendita (SV) massima di 600 mq per ciascuna attività;
- COM medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 1.500 mq;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 3 - Centro - Lido:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 4 – Centro - Garibaldi:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 2.500 mq;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 5 - Bolero:

- RES;
- TER
- RIC
- COM (commercio di vicinato) esistenti;
- COM grandi superfici di vendita isolate esistenti individuate nella tav. 1 del RUE senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 6 - Marullina - Dante:

- RES
- TER
- RIC

- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 7 – Belvedere - Faianello:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 8 - S. Biagio:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 9 - Ceretolo:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 10 - Riale:

- RES
- TER
- RIC
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

Settore Urbano 11 – Arcobaleno

- RES
- TER
- RIC
- COM piccole, medie e grandi strutture di vendita nell'area commerciale integrata di livello superiore esistente quali risultano dai PUA di trasformazione attuativi del PTCP;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- Strutture polifunzionali e commerciali definite da Accordi Territoriali
- TCS.

Settore Urbano 12 - Meridiana:

- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti agli articoli 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all'art. 12.4;
- COM medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nella tav. 1 del RUE con limite della superficie di vendita (SV) a 1.500 mq;
- COM piccole, medie e grandi superfici di vendita nel centro commerciale di attrazione di livello inferiore esistente come previsto dal PUA di iniziativa pubblica approvato e dai suoi Programmi Funzionali di Attuazione (PFA) con la possibilità di integrazione della SV autorizzata nei limiti definiti dal PTCP ;
- COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- TCS.

12.3 REGOLE PER IL CAMBIO D'USO

La destinazione d'uso prevalente degli edifici è definita dal PUA o dai cartigli degli ATE.

In generale, il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di attività complementari 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 verso funzioni complementari 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 nuovo alloggio costituito.

Si precisa che ai sensi del comma 6, art. 28, L.R. 15/2013 non comporta cambio d'uso il diverso utilizzo del 30% dell'u.i. interessata con un massimo di 30 mq di S.U.

Il cambio d'uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate a requisiti di sicurezza, di igiene e della dotazione di parcheggi fissati dal RUE, nonché dalle leggi e dai regolamenti di settore. 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 raggiungere e asseverare la rispondenza ai requisiti di legge. In diretto affaccio sui complessi commerciali di vicinato individuati in cartografia non è consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

12.3.1 CAMBIO D'USO DA FUNZIONE RESIDENZIALE (RES)

Il mutamento d'uso del piano terreno dalla funzione residenziale a quella commerciale è ammesso nell'ambito dei complessi commerciali di vicinato. Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali previste al cap. 8.

12.3.2 CAMBIO D'USO DA FUNZIONE RESIDENZIALE (RES) IN EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE

In tali comparti la Giunta municipale, sentita la CQAP, deciderà, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'edificio schedato, anche in deroga all'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali all'interno del lotto. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

12.3.3 CAMBIO D'USO DA FUNZIONE PRODUTTIVA (PRO) O COMMERCIALE (COM)

L'ATE PRO contiene di norma le seguenti funzioni:

- edifici o locali produttivi veri e propri;
- strutture tecnologiche;
- piazzali scoperti di servizio;
- locali per uffici aziendali;
- parcheggi;
- abitazione del titolare o del custode di superficie massima pari a 150 mq di SCA;
- 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;
- spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

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 complessi commerciali di vicinato o nell'ambito di riqualificazione infrastrutturale di cui al successivo art. 12.4.4. con esclusione del commercio al dettaglio di beni o opere intellettuali diversi da quelli prodotti o assemblati all'interno dell'insediamento stesso. Qualora il cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sugli standard

urbanistici del precedente capitolo 8.
All'esterno dell'ambito 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.

12.4 DISPOSIZIONI PER LA RETE COMMERCIALE

12.4.1 COMMERCIO 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. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile.

1 In relazione al tipo di aggregazione vengono distinte:

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza 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.
- Centro commerciale di attrazione di livello inferiore superficie di vendita fino a 14.999 mq;
- Strutture commerciali del Polo Funzionale in adeguamento al PTCP ammesse da Accordi Territoriali

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.

12.4.2 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 complessi commerciali di vicinato come specificato ai successivi articoli. 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'art. 7.3 del PSC.
Le grandi superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti non possono essere ampliate come specificato al detto art. 7.3 del PSC
Non possono essere aperte nuove attività commerciali al dettaglio all'esterno degli ambiti di influenza dei complessi commerciali di vicinato come specificato ai successivi articoli.

12.4.3 ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO AGGREGATE NELL'AMBITO DI INFLUENZA DEI COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO

Solo nell'intorno di ml 100 dai complessi commerciali di vicinato individuati nelle Tavole del RUE é 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 disciplina dell'ATE in cui si interviene.
All'interno dello stesso ambito é altresì consentito l'ampliamento delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti utilizzando come superficie di vendita l'intera SCA spettante all'edificio e rilocalizzando gli spazi di magazzinaggio in immobili attestati su viabilità adeguata alle operazioni di carico e scarico delle merci. Nei limiti della SCA esistente é altresì consentito l'insediamento di nuove superfici di vendita al dettaglio fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita (SV). La norma si applica all'intero edificio investito dal raggio di 100 ml, di cui al comma 1. Negli edifici ad uso prevalentemente COM facenti parte di complessi commerciali di vicinato, la somma

delle superfici di vendita (SV) come sopra definite, non può superare mq 1500.

12.4.4 ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO AGGREGATE NEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE

Nell’ambito individuato dal RUE 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.

12.4.5 UNITÀ IMMOBILIARI, EDIFICI E ORGANISMI EDILIZI PER FUNZIONI MISTE DI COMMERCIO ALL’INGROSSO E AL DETTAGLIO

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.

13 TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE

In adeguamento a quanto innovato con LR 15/2013 il RUE introduce, ove consentito, lo snellimento delle procedure abilitative degli interventi edilizi, indirizzando le risorse dell’Ente verso controlli sulle effettive trasformazioni del territorio, più che sui documenti presentati. Vengono così distinte le responsabilità dell’Ente da quelle degli operatori privati e dei tecnici professionisti, riconoscendo a ciascuno la dignità del proprio ruolo. Non si rinuncia, tuttavia, a promuovere la qualità progettuale dell’edilizia e ad esercitare il controllo su di essa, affidandolo, in particolare, alla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP) e alla Conferenza per la Qualità delle Opere (CQO), con procedure che garantiscano tempi brevi e certi per l’abilitazione degli interventi, senza perdere di vista la qualità delle trasformazioni del territorio.
Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE è obbligatorio l’uso della modulistica tipo adottata dal Comune.

13.1 SPORTELLO UNICO DELL’EDILIZIA (SUE)

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte dallo Sportello Unico dell’Edilizia (SUE) secondo quanto stabilito dall’art. 4 della LR 15/2013 e dall’art. 2 c. 3 della LR 23/2004. Il Responsabile del SUE gestisce altresì i procedimenti di cui al titolo 2 della LR 23/2004 e della legge statale 326/2003.
Il Responsabile del SUE provvede inoltre alla verifica di conformità urbanistico-edilizia dei titoli abilitativi inerenti i procedimenti del SUAP e alla gestione dei procedimenti approvativi delle dotazioni territoriali realizzate dai privati. Il Responsabile del SUE provvede inoltre alla definizione della modulistica tipo necessaria alla gestione dei procedimenti edilizi e ai suoi aggiornamenti in recepimento degli atti di indirizzo e coordinamento regionale.
Il SUE adegua tempestivamente la propria attività secondo quanto disposto dagli atti di indirizzo e coordinamento tecnico di cui all’art. 12 della LR 15/2013 senza che tale attività comporti variazione delle presenti norme e dandone notizia su sito del Comune.

13.2 TITOLI ABILITATIVI

13.2.1 ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA O AD ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Per interventi nelle parti del territorio vincolate ai sensi degli art.136, 142 e ss. del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali, che prevedono modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio sono soggette alle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi.
I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico così vincolati, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. Tali soggetti hanno l'obbligo di sottoporre preventivamente alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere sulle cose o immobili tutelati, corredato della prescritta documentazione e di astenersi dall'avviare lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione paesaggistica attraverso il SUE.

13.2.2 ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A TITOLO ABILITATIVO

I titoli abilitativi per interventi diretti sono disciplinati dalla LR. 15/2013, che relaziona tra l’altro il tipo di intervento al titolo abilitativo necessario e ne definisce i termini di procedimento. Il titolo abilitativo è completato obbligatoriamente dalla certificazione di agibilità delle unità immobiliari oggetto dell’attività edilizia soggetta ad abilitazione. Al fine dell’avvio del procedimento abilitativo i progetti presentati devono risultare completi di tutti i contenuti tecnici necessari a completarne la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia e igienico-sanitaria vigente, l’acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni preordinate all’agibilità. In caso di incompletezza non potranno essere accolte dal SUE.

13.2.3 AUTORIZZAZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI TENDE PARASOLE, PALETTI, DISSUASORI DI SOSTA, SPECCHI PARABOLICI

Sono sottoposte ad autorizzazione amministrativa le richieste di installazione di tende parasole, paletti, dissuasori di sosta, specchi parabolici.

13.2.4 PROCEDURE PER LA GESTIONE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per 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.

13.2.5 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA O SOGGETTA A COMUNICAZIONE (CIL)

13.2.5.1 Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione

Gli interventi di edilizia libera o che richiedono una comunicazione di inizio lavori sono disciplinati alla LR 15/2013 art. 7.

13.2.5.2 Valutazione preventiva

Le procedure di valutazione preventiva sono disciplinate all'art. 21 LR 15/2013.

13.2.6 OPERE PUBBLICHE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sono soggette alla disciplina del titolo abilitativi edilizio le opere pubbliche di cui all'art.10 comma1 della LR 15/2013.
Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al c. 1 lettera c) della LR 15/2013, i progetti relativi alle opere ed agli interventi di importo inferiore a 200.000 euro sono approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, a cura del responsabile di procedimento dell'opera pubblica.
Sono invece soggetti alla disciplina del titolo abilitativi edilizio i progetti delle dotazioni territoriali ed ecologiche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni urbanistiche o accordi ex art.18 della LR 20/2000.
I progetti delle opere pubbliche comunali nonché quelli delle opere pubbliche realizzate da altri Enti, sulle quali il Comune debba esprimere parere, sono soggetti al parere preventivo della CQAP qualora esse determinino modifiche allo stato esteriore dei luoghi e al parere della Conferenza per la Qualità delle Opere (CQO).

13.2.7 ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In relazione alla tipologia dell'intervento e al pregio dell'edificio interessato, gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzati dietro presentazione di una SCIA, ai sensi dell'art. 13 della LR 15/2013 o, in casi specifici, senza alcun titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'art. 7 della LR 15/2013.

13.3 COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

13.3.1 COMPITI DELLA CQAP

In campo urbanistico, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) 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 CQAP esprime il proprio parere sui provvedimenti comunali in materia di beni culturali e, limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti delle opere edilizie e al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, relativamente ai progetti aventi impatto paesaggistico-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. 13.3.3.
In particolare sono sottoposti al parere della CQAP 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 CQAP:

a) le richieste di preparere relativamente a quanto elencato nei precedenti punti 3 e 4, lettere a, b, c, d. Il preparere 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 CQAP, 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. Nei procedimenti amministrativi in cui esso è richiesto, il parere della CQAP deve essere acquisito dal Responsabile del Procedimento entro 60 giorni dalla presentazione del progetto. Il parere si dà per acquisito qualora la CQAP non lo abbia formulato entro i predetti termini.

13.3.2 COMPOSIZIONE E NOMINA

La CQAP 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 CQAP 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 agronomiche e della tutela dell'ambiente. In particolare la CQAP sarà composta da tecnici esterni all’amministrazione, 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 CQAP 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 CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo, sull'oggetto da esaminare. 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 CQAP 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 CQAP 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.

13.3.3 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI E CONSUNTIVO DELL'ATTIVITÀ

Il Consiglio Comunale su proposta della Giunta, la quale potrà avvalersi anche del contributo della CQAP, entro 60 giorni dall'insediamento della stessa, approverà un documento contenente "Indirizzi e parametri di qualità ambientale ed architettonica" ai quali la CQAP deve attenersi nello svolgimento dei suoi compiti. Nelle more dell'approvazione del documento di indirizzo la CQAP si avvale della dichiarazione di indirizzi vigenti.

13.3.4 FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ

La CQAP 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 CQAP 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 CQAP, qualora lo ritenga utile, può incontrare il Progettista, anche su richiesta dei medesimo. I componenti della CQAP 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 CQAP 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 all’albo elettronico del Comune. Le determinazioni conclusive del responsabile preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della LR 15/2013.

13.4 CONFERENZA PER LA QUALITÀ DELLE OPERE (CQO)

Al fine di assicurare la qualità edilizia delle opere pubbliche comunali e delle dotazioni territoriali e di verificarne la durabilità e la manutenibilità, la gestione dei procedimenti di approvazione dei progetti inerenti le dotazioni territoriali, le opere pubbliche del comune, i PUA, le opere di urbanizzazione a scomputo oneri viene svolta da una Conferenza dei tecnici interni all’amministrazione comunale e alla società patrimoniale in house. La detta conferenza (CQO) esprime il proprio parere vincolante accertando la conformità delle opere ai requisiti di qualità e la rispondenza delle opere medesime a tutte le norme tecniche, igieniche e di sicurezza vigenti, acquisendo anche il parere di Enti gestori di pubblici servizi. L’adeguamento del progetto ad eventuali prescrizioni espresse dalla CQO è condizione necessaria per l’approvazione del progetto.

13.5 CONTROLLO DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA

Il Responsabile del SUE esercita la vigilanza sull’attività edilizia attraverso l’istruttoria dei titoli edilizi e delle comunicazioni asseverate ed i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia ed agibilità, nonché esercitando i controlli di cui all’art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i., per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
Il titolo edilizio e la copia dei disegni approvati/allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
Qualora sia riscontrata l’inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nei titoli abilitativi, il Responsabile del SUE assume i provvedimenti conseguenti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. In attesa dell’atto di coordinamento regionale di cui all’art. 12 c. 4 della LR 15/2013, la Giunta Comunale decide in relazione ai controlli di cui agli artt. 2 c. 1 lettera l), 14 c. 5 e 23 c. 5 della LR 15/2013 e individua la quota dei proventi di cui all’art. 2 della LR 23/2004 da destinare all’incentivazione di tale attività.
Ai sensi dell’art. 46 della LR 15/2013 è possibile regolarizzare, tramite idoneo titolo abilitativo e previo pagamento delle sanzioni

previste, le opere edilizie eseguite in parziale difformità per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 e delle opere di cui è dimostrabile l'esistenza in data antecedente rispetto all'entrata in vigore della L 47/85 (pubblicata in GU n. 53 del 2-3-1985).

13.5.1 TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Ai sensi dell'art. 19-bis della LR 23 del 2004 "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo".

13.5.2 CONDUZIONE DEI CANTIERI DELLE OPERE SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti. Su tali aspetti svolge vigilanza la AUSL competente. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti al cantiere, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi ai sensi di legge. Ogni cantiere deve essere organizzato, protetto verso l'esterno e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.

13.5.3 CARTELLO DI CANTIERE

Ogni cantiere deve essere dotato di un cartello di cantiere visibile dalla pubblica via, delle dimensioni minime di m. 0,70 x 1,00, contenente le indicazioni di legge e quelle richieste dal presente regolamento, quali:

a. estremi del titolo edilizio abilitante all'esecuzione dei lavori (permesso di costruire, DIA o SCIA) o della comunicazione asseverata;
b. data di rilascio o di efficacia del titolo edilizio;
c. nominativi dell'intestatario del titolo, del proprietario e del committente se diversi dall'intestatario;
d. data della comunicazione di inizio dei lavori;
e. nominativi del progettista architettonico, del progettista strutturale e del progettista degli aspetti energetici;
f. nominativo del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
g. nominativo del costruttore;
h. nominativi delle imprese esecutrici degli impianti;
i. nominativo del responsabile di cantiere.

Per i nominativi di cui ai punti c, f ,g, è obbligatorio riportare i rispettivi recapiti telefonici e l'indirizzo.

Per le imprese dovrà essere indicato altresì il numero di iscrizione alla Cassa Edile e del DURC. Il cartello di cantiere costituisce elemento per la vigilanza della regolarità dell'attività edilizio-urbanistica.

13.5.4 SANZIONI PECUNIARIE PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RUE

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico edilizia, le violazioni alle prescrizioni di natura edilizia del presente RUE sono soggette alla sanzione amministrativa, a carico dei responsabili, del pagamento di una somma di denaro a norma e con le modalità di cui all'art. 7 bis D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e della L. 689/1981 e s.m.i. La LR 15/2013 associa il tipo di intervento al titolo edilizio necessario ad abitarlo ai sensi degli artt. 6 c. 5, art. 10 c. 3 e art. 22 c. 4 del DPR 380/2001, restando la disciplina sostanziale dell'onerosità e delle sanzioni invece associata al titolo abitativo contemplato nel DPR 380/2001 citato. Preliminarmente al rilascio dell'agibilità il Comune può obbligare la conformazione delle opere disciplinata all'art. 14 c. 8 della LR 15/2013.

13.6 DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

13.6.1 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, definito

contributo di costruzione. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di costruire e dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione sono definite dagli specifici provvedimenti del Consiglio comunale sulla base delle direttive regionali.
Il contributo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi dell'art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i., ancorché in quiescenza;
- per gli interventi abitativi in territorio rurale, definiti Abitazioni aziendali agricole, esclusivamente se destinati alla residenza del nucleo famigliare dell'imprenditore agricolo professionale;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti e Aziende istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, eliminazione delle barriere architettoniche o comunque finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita dei portatori di gravi handicap motori.

13.6.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione alle dotazioni territoriali richieste dalla normativa per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per gli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico così come definito all'art. 8.2.2 del RUE.
Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quanto definito all'art. 30 c. 4 della LR 15/2013, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 13.6.2.2.

13.6.2.1 Articolazione degli oneri di urbanizzazione

Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1(oneri di urbanizzazione primaria) - Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti;
- U2 (oneri di urbanizzazione secondaria) – Attrezzature e spazi collettivi.

13.6.2.2 Riduzione degli oneri di urbanizzazione

Il Consiglio Comunale, nell'atto di approvazione dell'importo degli oneri, delibera anche sulle riduzioni/esoneri degli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dalle Disposizioni Regionali e nei casi di seguito elencati:

- importo delle U2 nelle costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con materiali e tecnologie alternative e non inquinanti, qualora ottengano una valutazione energetica/ambientale di qualità non inferiore al limite che sarà stabilito nell'atto consiliare medesimo;
- importo delle U2 negli interventi che riducono il consumo energetico attraverso l'uso dell'energia alternativa e rinnovabile o comunque una consistente riduzione di consumi rispetto ai valori di legge;
- importo delle U2 interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236.

Le caratteristiche costruttive e gli interventi che danno accesso alle riduzioni di cui al comma precedente devono essere dettagliatamente descritte nel progetto presentato e certificate in sede di fine lavori nell'agibilità dal Direttore dei lavori. Per gli interventi riguardanti strutture stagionali che vengono smontate e rimontate il pagamento degli oneri dà diritto ad eseguire tale attività per dieci anni. Per gli interventi con cambio d'uso, quando il cambio di destinazione d'uso con opere avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata

l'aliquota ridotta corrispondente al recupero edilizio senza aumento di carico urbanistico. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione per i casi sopra elencati sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione del 75% dell'onere stesso.

13.6.3 COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dal Consiglio Comunale sulla base di quello definito all'art 30 c. 4 della LR 15/2013, con i relativi parametri di differenziazione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina del Responsabile del SUE in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica il costo di costruzione, documentato dal progettista con computo metrico estimativo o perizia estimativa, non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.
Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione e il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 33 della LR 15/2013.

13.6.4 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E RATEIZZAZIONI

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA.
La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta all'inizio lavori.
Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato su richiesta dell'interessato, in quattro rate semestrali di pari entità; la prima rata dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio del permesso o alla presentazione della SCIA.
Con le stesse modalità può essere rateizzato l'importo dovuto per la monetizzazione delle dotazioni territoriali, nonché l'importo dell'oblazione dovuta nel caso di titoli in sanatoria.
Il versamento della quota relativa al costo di costruzione può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, secondo le seguenti modalità: 50% all'inizio lavori o presentazione della SCIA, 25% dopo 18 mesi, saldo entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori. In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della LR. 23/2004 e s.m.i.. In casi particolari la Giunta Comunale può definire periodi di rateizzazione più estesi.
A garanzia del pagamento di tutte le rate residue, all'atto del rilascio del permesso e a richiesta del Comune, l'interessato dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa prestata da banca o compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri, di un importo pari al 100% della somma complessiva da versare, oltre alle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i.
Non saranno accettate richieste di rateizzazione presentate da soggetti che in precedenza siano stati inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune. Non saranno accettate garanzie da parte di banche o assicurazioni che in precedenza siano state inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.

13.6.5 ESCLUSIONI DALLE RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata alcuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.
Qualora l'abuso venga commesso, nel corso dell'intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio.
La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora, entro

il termine di attestazione del certificato di conformità edilizia ed agibilità, vengano accertati gli abusi di cui al secondo comma; conseguentemente, l'oblazione determinata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i., nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.

13.6.6 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale in relazione ai tipi di attività produttiva. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione stabilita, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

13.6.7 ONERI NEI CAMBI D'USO E NEI FRAZIONAMENTI

Cambio d'uso da residenziale a non residenziale

Qualora sia possibile effettuare un cambio d'uso dalla funzione residenziale alla funzione terziario (si veda il cap. 12) dev'essere corrisposta la monetizzazione degli standard pubblici ricalcolati per il nuovo uso. Se l'intervento è senza opere[6] 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 30 mq di SCA non sono richiesti standard pertinenziali aggiuntivi.

Cambio d'uso da non residenziale a residenziale

Qualora sia possibile effettuare un cambio d'uso dalla funzione terziaria alla funzione residenziale (si veda il cap. 12) e il numero di u.i. rimanga invariato, non vi è aumento di carico urbanistico pertanto non è dovuta la cessione delle dotazioni territoriali (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 e sono obbligatorie le dotazioni pertinenziali.

Frazionamento

Nei casi di frazionamento occorre fare riferimento all'art. 32 della LR 15/2013 c. 1 lettera g).

[6] Al fine della determinazione dell'onerosità sono considerate opere gli interventi di manutenzione straordinaria.

TITOLO 4

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

14 NORME DI SALVAGUARDIA

14.1 ENTRATA IN VIGORE ED EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUE assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento Urbanistico Edilizio previgente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 211 del 22/09/1972), nonché, per le parti di territorio demandate al RUE dal vigente PSC, il PSC e il POC previgenti (approvati con delibera Giunta Provinciale n. 48 del 26.02.2001 e s.m.i..) Sono fatti salvi i vincoli espropriativi previsti dal POC previgente fino a decorrenza dei rispettivi termini di efficacia.
A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

14.2 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE

Le norme del RUE, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. "Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie" in relazione alla salvaguardia delle disposizioni pianificatorie, non si applicano alle comunicazioni, alle SCIA, alle DIA e alle domande di permesso di costruire presentate prima della sua entrata in vigore, purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali secondo le norme previgenti e purché i lavori vengano iniziati ed ultimati entro i termini ivi previsti fatte salve eventuali proroghe consentite con legge statale; è fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Dette norme non si applicano inoltre:

- alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15/2013 purché realizzate nel periodo di validità del titolo abilitativo rilasciato in data antecedente a quella di adozione del RUE o rilasciato successivamente perché in possesso dei requisiti previsti dal presente comma;
- alle varianti essenziali che, dal solo punto di vista urbanistico-edilizio, ovvero per consistenza delle opere, rientrino nella definizione di variante in corso d'opera ma che, modificando in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, siano soggette all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art. 9 c. 5 lettera c) della LR 19/2008 o dell'art.22 c. 2 della LR 15/2013;
- alle varianti di progetti in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs n. 42/2004, che presentino, sotto il profilo sostanziale, la consistenza delle medesime varianti in corso d'opera ma che siano comunque classificate come essenziali ai sensi dell'art.22 c. 1 della LR 15/2013.

Per i processi edilizi nonché per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del RUE verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le disposizioni previgenti.

14.3 SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 le misure di salvaguardia da esso previste trovano applicazione per la parte urbanistica del RUE che, data la sua natura, è da assumere tra gli "strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" di cui all'articolo stesso.
Pertanto, a decorrere dalla data di adozione del RUE e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al RUE.
Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in

considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le SCIA presentati prima dell'adozione del RUE, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del RUE sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PSC e RUE vigenti.
Nelle aree individuate nelle tavole del presente RUE come "aree soggette a POC", fino all'approvazione del primo POC valgono le disposizioni del previgente POC ovvero del presente RUE che non siano in contrasto con le disposizioni del PSC e del RUE adottato.

14.4 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI

Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi (di cui all'art. 31 della LR 20/2000 smi) presentati entro il 31.07.2013 in itinere, nonché quelli approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti Piani Urbanistici Attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti; in caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 10 anni dalla data della relativa stipula.
Sono in ogni caso fatte salve le convenzioni e gli Accordi già in vigore.

14.5 RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

Ogni volta che le norme del RUE contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni.

14.6 COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE

Gli edifici esistenti in contrasto col RUE potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione edilizia leggera.

14.7 DEPOSITO DI MATERIALI ACCATASTATI

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 RUE.

14.8 IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri, elencati nel DM 05.09.1994 in riferimento all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie (Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265), devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato testo unico ed alle previsioni del PSC Il Sindaco pertanto, adotta i provvedimenti del caso a norma delle leggi vigenti.

14.9 CONCESSIONI PER DEHORS GIÀ RILASCIATE

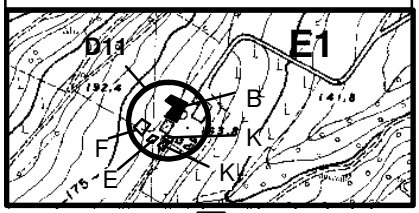
Le concessioni di suolo per dehors valide alla data di adozione del presente RUE mantengono la propria efficacia fino alla naturale scadenza, fatto salvo il rispetto delle successive disposizioni e la conformità dell'occupazione alla concessione rilasciata.

ALLEGATO 1

TERRITORIO RURALE

SEQUENZA PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE CORTI RURALI DEL TR

TAV. 3 PSC



Nelle **Tavole** del RUE si individuano l'ambito del territorio rurale, il codice di riferimento della corte e la tipologia degli edifici che la compongono (descritti nel presente-Allegato 1 - Parte 3ª).

ALLEGATO 1 - PARTE 1ª

CATALOGO DELLE CORTI

Nel presente **Allegato 1 - Parte 1ª "Catalogo delle Corti"** si individua la categoria del valore storico-testimoniale della corte (cat. 1-2-3-4-5).

ALLEGATO 1 - PARTE 2ª

SCHEMA MORFOLOGICO DELLE CORTI

Nel presente **Allegato 1 - Parte 2ª "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 PRA.

ALLEGATO 1 - PARTE 3ª

ELENCO TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI NELLE CORTI

Nel presente **Allegato 1 - Parte 3ª "Elenco tipologie degli edifici"** sono descritte le tipologie degli edifici esistenti nella corte (tipologie A-B-C-D-E-F-G-K-O-Z).

ALLEGATO 1 - PARTE 4ª

ABACO DEGLI EDIFICI

Nel presente **Allegato 1 - Parte 4ª "Abaco degli edifici"** vengono descritte le possibilità di cambio d'uso degli edifici, a seconda della loro tipologia.

NORME della VAG

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Nelle **Norme di RUE, Capitolo 6 -** 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.

Parte 1ª - CATALOGO DELLE CORTI RURALI

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.
A 01	Fiorita	c	4
A 74	Magazzino	d	5
B 01	La Cocca	a	2
B 03	Casino delle Vedove	a	2
B 04	San Gaetano	a	2
B 05	Montagnola di Sotto	a	2
B 06	Montagnola di Mezzo	a	1
B 07	Montagnola di Sopra	a	2
B 08	Villa Ada*	b	3
B 09	Santa Margherita	b	3
B 12	Vivaio Forestale	a	4
B 13	Sopra Bamboza	a	4
B 14	Ricovero animali	e	5
C 01	Fondo Viola	b	3
C 02	Casino Castellano	b	1
C 03	Il Monte	a	2
C 04	Ca' Cantana	a	2
C 05	Ca' Tarozzi	a	2
C 06	Possessione di Sopra	b	2
C 07	Tizzano Vecchio	b	1
C 09	Fornace	a	3
C 10	Orto della Villa	a	3
C 11	Possessione di Mezzo	b	2
C 12	Barattina	b	1
C 13	Possessione di Sotto	b	2
C 14	Ca' Bolsenda	a	2
C 15	Ca' dei Filippi	b	2
C 16	San Simone	b	2
C 17	Portineria Marescalchi	a	3
C 18	Bella Rosa	a	2
C 19	Portineria Lubbia	a	4
C 20	Ca' Lubbia	a	2
C 21	Villa La Lubbia	b	1
C 22	San Luca	a	3
C 23	Ca' Bianca	a	4
C 26	Possessione Torre Betti	b	2
C 28	Fondo Rosa	b	2
C 30	Portineria Tojano	a	3
C 33	Fondo San Cristoforo	b	2
C 34	Possessione Barbone	a	3
C 37	Casa isolata	a	4
C 38	Villetta	c	4
C 39	Ca' Nova	b	2
C 40	Villetta	c	4
C 41	Fondo Buzzigotto	b	3
C 42	Luogo Tojano	c	4
C 43	Villa Giorgi	b	2
C 45	Cantagallo**	a	2
C 47	Possessione Reno**	b	3
C 51	Boschetti	a	4
C 52	Ca' Belvedere	a	2
C 53	Ca' del Bosco	a	4
C 55	Villetta	c	4
C 56	Villetta	c	4
C 57	Vecchio Acquedotto	c	5
C 58	Pollaio	e	5
C 59	Portineria Giorgi	c	5
C 60	Oratorio	e	5
C 61	Contenitore precario	e	5
C 62	Casella	e	5
C 63	Contenitore precario	e	5
D 13	Il Monte	a	3
D 14	Palazzina	b	3
D 15	Ca' di Sotto	a	2
D 16	Ca' di Sotto	c	3
D 17	Casetto	a	3
D 18	Loghetto	c	2
D 19	Galluzzo Superiore	a	2
D 20	Galluzzo Inferiore	a	2
D 21	Casa isolata	c	3
D 22	Casa isolata	c	3
D 23	Casa isolata	a	3
D 24	Postaccio	b	3
D 25	Salarolo	a	3
D 26	Villa Samoggia	a	2
D 34	Ca' del Vento	b	2
D 35	La Burla	a	4
D 36	Ca' Bassa	b	4
D 37	Paluzzo	a	2
D 38	Villa Lauro	a	2
D 39	Bacerla	a	3
D 40	Ca' Nuova	a	3
D43a	Oratorio tizzano	e	2
D 45	Villetta	c	4
D 46	Ca' Fontana	b	1
D 47	Ca' Belvedere	a	2
D 48	Margotti	b	4

* Corte localizzata nel TR in attesa delle trasformazioni previste. Fino all'approvazione dei Piani che riguarderanno l'area si applicano le disposizioni per il TR.

** Corti localizzate nel TPU in attesa delle trasformazioni previste. Fino all'approvazione dei Piani che riguarderanno l'area si applicano le disposizioni per il TR.

Parte 2ª - 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 PRA, 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 PRA, 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.

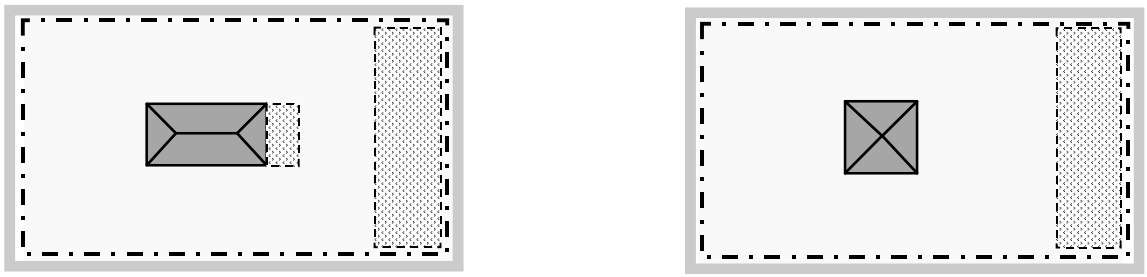
CORTI DI TIPO "D"

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.

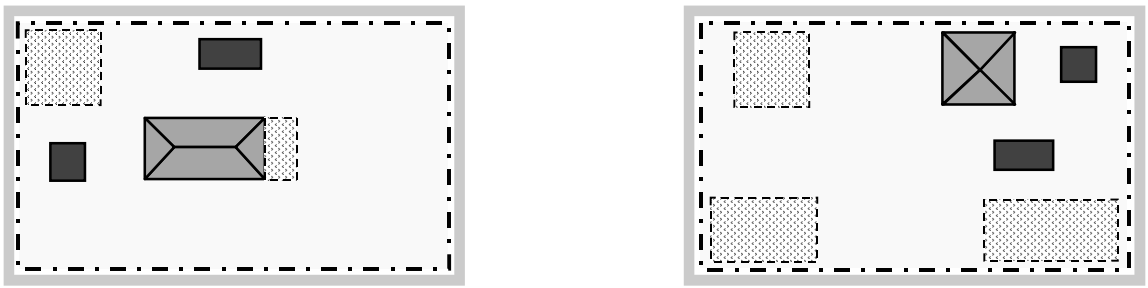
CORTI DI TIPO "E"

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.

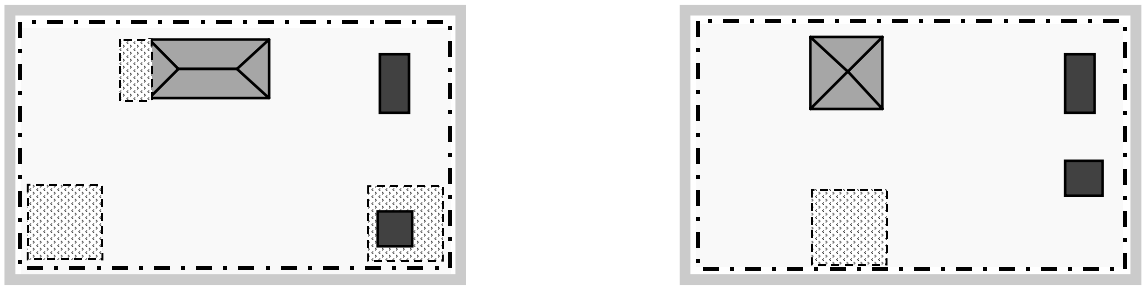
SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "a"



Edificio isolato posizionato al centro di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte.

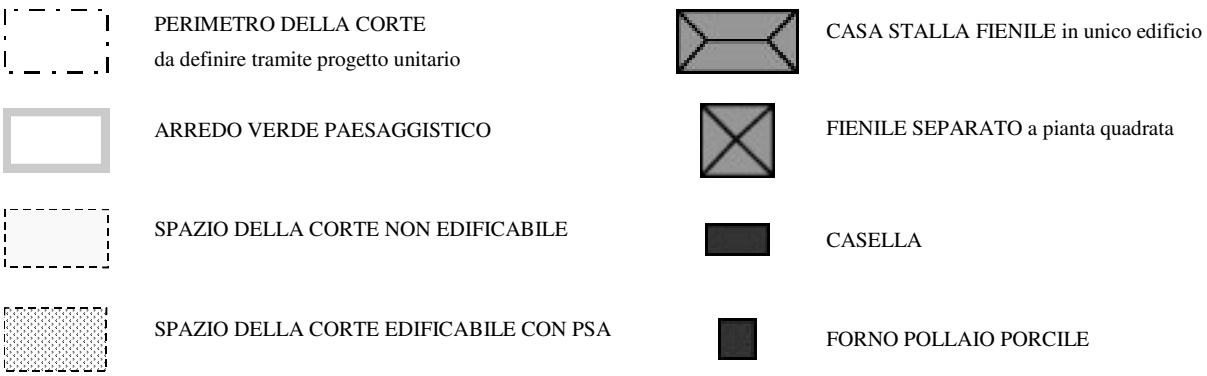


Edifici posizionati ai lati di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte

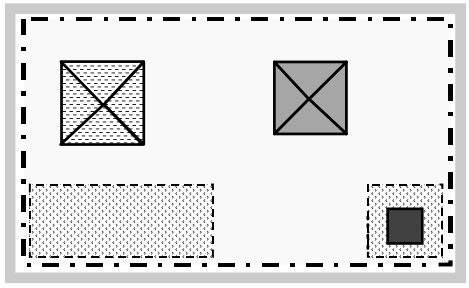


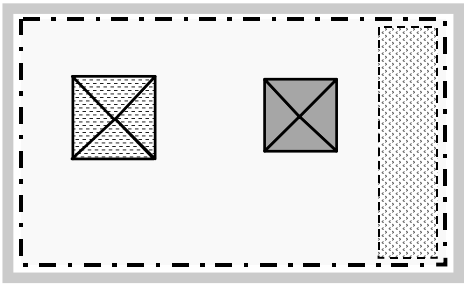
Edifici posizionati attorno ad uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte.
Nel caso sia presente un accessorio senza valore riconosciuto e' possibile individuare lo spazio edificabile sull'area di sedime dell'accessorio che sarà demolito.

LEGENDA

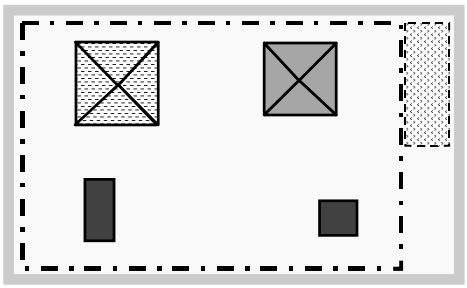


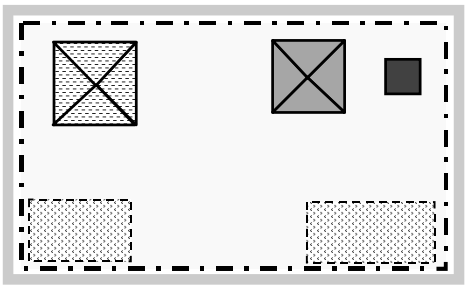
SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "b"





Edifici posizionati al centro di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA 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 PRA 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

Parte 3ª - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI RURALI

RIFERIMENTO	TIPOLOGIE
A	Ville padronali
B	Palazzetto padronale Abitazione-Magazzino Alloggi bracciantili 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 Contenitore precario-Baracca
O	Oratorio Edificio di culto
Z	Magazzino di grandi dimensioni Capannone Impianto di frantumazione

Parte 4ª - 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.

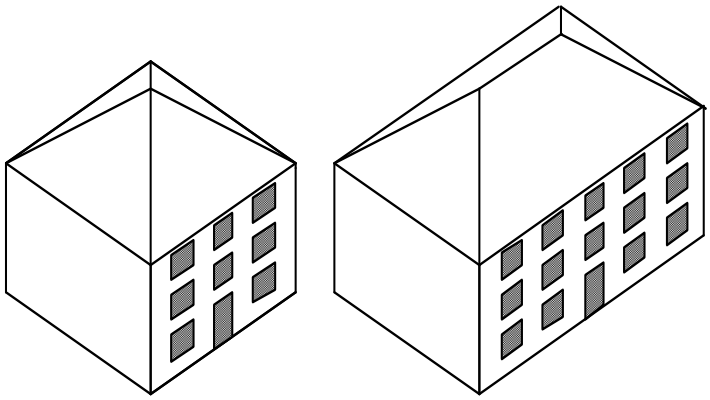
UTILIZZO DELL'ABACO: CAMBIO D'USO

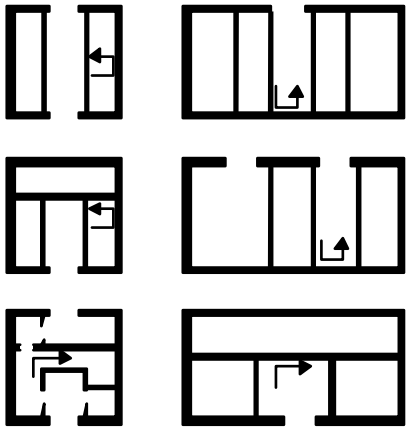
Nel caso in cui le norme ammettano la possibilità di cambio d'uso uno schema sintetico aiuta ad individuare le parti dell'edificio in cui l'uso esistente potrà essere modificato verso l'uso residenziale, nel rispetto delle categorie di intervento ammesse, al variare del tipo di corte, degli edifici che 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 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. 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



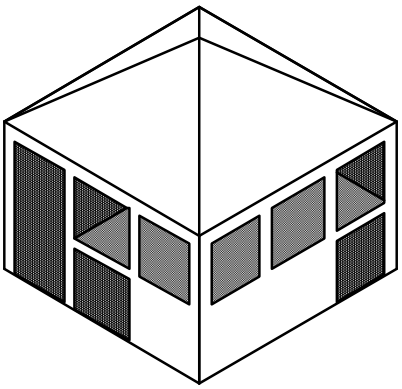
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

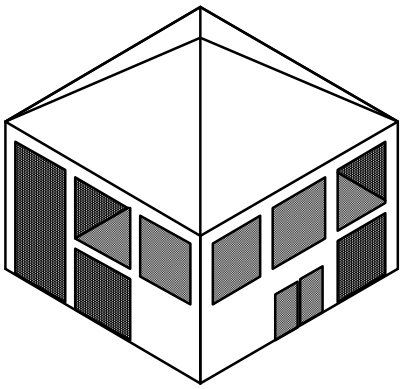
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la 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

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



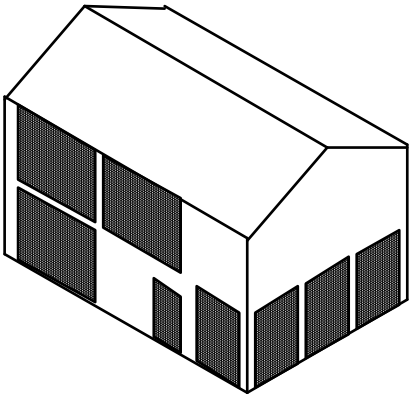
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

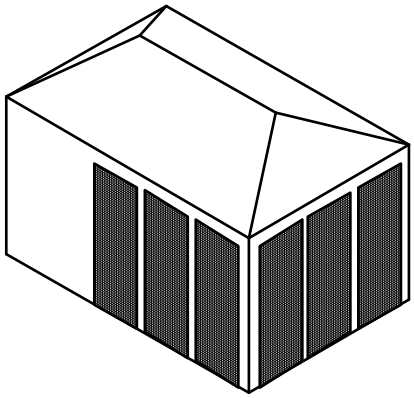
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la 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

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.

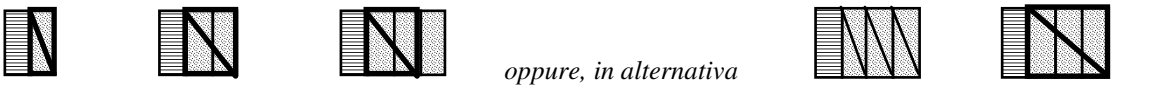
Numero di alloggi ammessi

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



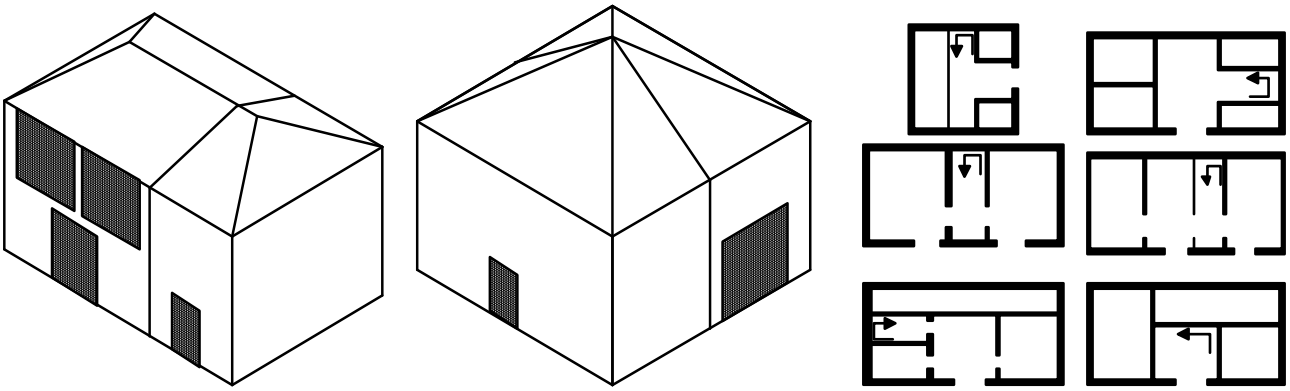
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

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**



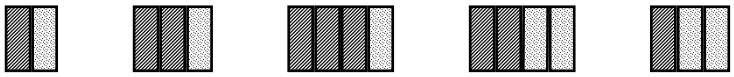
Caratteristiche

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 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



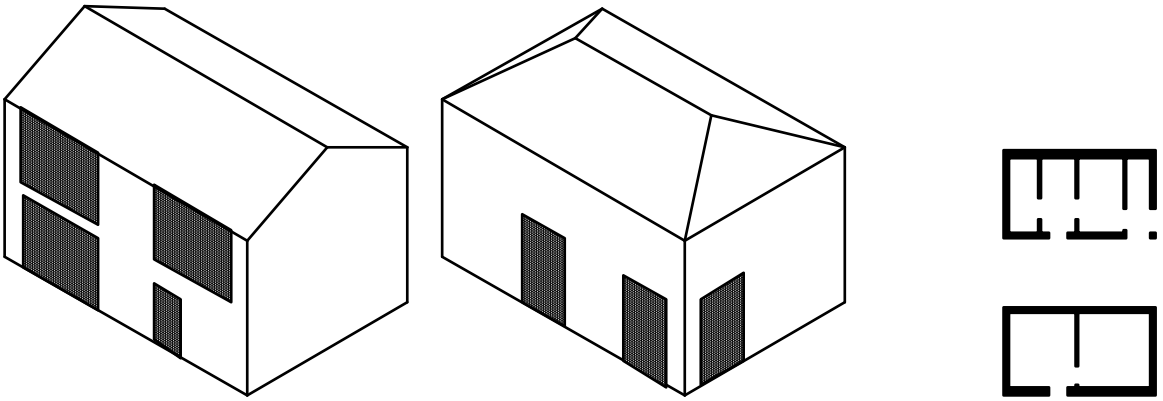
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

legenda dello stato di fatto	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

CON COPERTURA A DUE O QUATTRO FALDE **schemi tipologici**



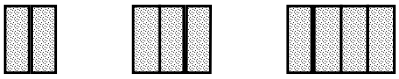
Caratteristiche

Generalmente a pianta rettangolare con copertura a due o quattro falde.
Contiene funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, ricovero di animali.

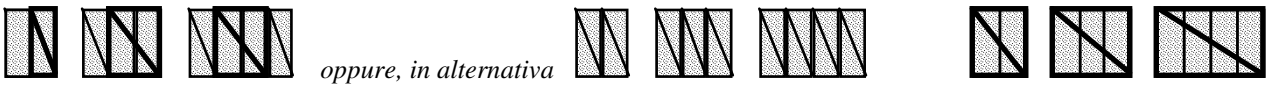
Numero di alloggi ammessi

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



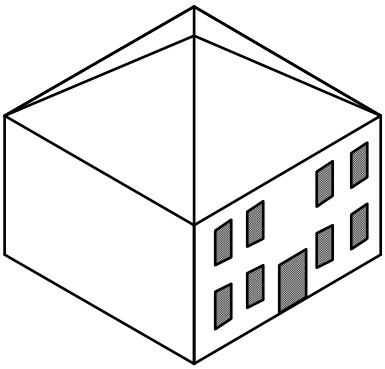
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

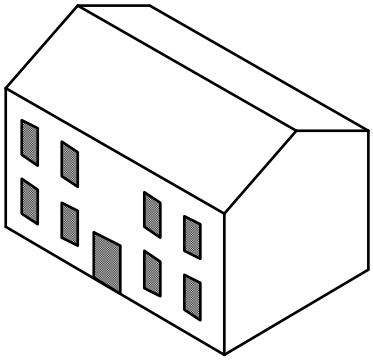
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la 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 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



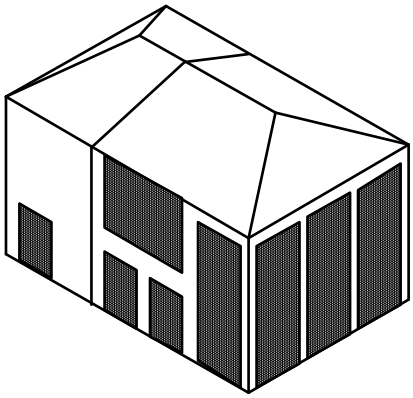
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 15.04.1999

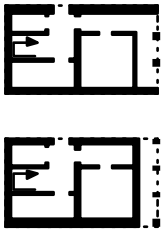
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la 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 CON PORTICO **schemi tipologici**





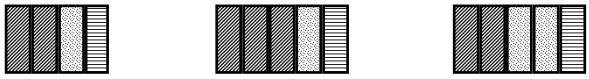
Caratteristiche

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	**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

ALLEGATO 2

GLOSSARIO

Definizioni unificate del PSC, POC e RUE.

Per la definizione dei termini urbanistici ed edilizi non presenti nel Glossario occorre far riferimento all' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010.

INDICE

Abbaino....125
Allevamento tecnico industriale....125
Allevamento zootecnico aziendale....125
Altezza del fronte di un edificio (HF)....125
Altezza totale di un corpo di fabbrica (H)125
Ambito territoriale 125
Area aperta....125
Area chiusa....125
Area commerciale integrata di livello superiore 125
Area Territoriale Elementare (A.T.E.) 125
Avancorpi commerciali....125
Azienda agricola 125
Carico Urbanistico 126
Cartiglio 126
Cave 126
Centro commerciale di attrazione di livello inferiore....126
Colmata....126
Coltivatore diretto 126
Comparto 126
Complesso commerciale di vicinato....126
Conservazione e valorizzazione (CONS).126
Corte rurale 126
Corte rurale, perimetro....126
Costruzione 126
Debito standard....127
Distanze tra fabbricati....127
Distanze dai confini 127
Distanze dalle strade 127
Distanze dagli spazi pubblici 127
Edificio 127
Edificio schedato....127
EPi 127
Esercizio commerciale di vicinato 127
Grande superficie di vendita 128
Imprenditori agricoli assimilati (IAS)....128
Imprenditore agricolo professionale (IAP) 128
Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)....128
Indice convenzionale di edificabilità (ICE) 128
Insediamenti commerciali al dettaglio....128
Interventi Privati 128
Interventi Pubblici....128
Key garden....129
Lastrico solare....130
Locale 130
Mansarda....130
Media superficie commerciale 130
Modellazioni del Terreno....130
Near zero emission building (nZEB) 131
Nucleo Storico Agricolo 131
Opere a Terra....131
Organismo edilizio 131
Parcheggio pertinenziale 132
Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici (PRC) 132
Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati (PRP) 132
Perequazione urbanistica.... 132
Pergolato 132
Piani, classificazione 132
Piani di riferimento (PRI).... 132
Piano utile 132
Piano Operativo Comunale (P.O.C.).... 132
Piano di Recupero del Nucleo Storico 132
Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) 132
Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).... 133
Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) 133
Progetto unitario.... 133
Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB) 133
Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR).... 133
Quantità totale di edificazione (QTT) 133
Rapporto di copertura (Q).... 134
Restauro scientifico (RSS) 134
Rigenerazione edilizia (RIGE) 134
Rigenerazione Urbana (RIGU).... 134
Riporti 134
Ristrutturazione edilizia 134
Ristrutturazione Urbanistica (RIUR).... 134
Sagoma planivolumetrica 135
Scheda Operativa 135
Serra aziendale 135
Settore urbano 135
Soppalco.... 135
Sottotetto 135
Sterri.... 135
Struttura Tecnologica 135
Superficie accessoria (Sa) 135
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) 135
Superficie catastale (SCA) 135
Superficie catastale teorica (SCAt) 136
Superficie commerciale al dettaglio 136
Superficie complessiva (Sc) 136
Superficie Coperta (Sq).... 136
Superficie di vendita (Sv).... 136
Superficie Fondiaria (SF) 136
Superficie illuminante 136
Superficie lorda di pavimento (Slp) 136
Superficie permeabile.... 136
Superficie Territoriale (ST).... 136
Superficie utile (Su) 136
Superficie utile lorda (SUL).... 137
Superficie ventilante.... 137
Superfici escluse dal computo della Su e della Sa.... 137
Territorio Rurale (TR).... 137
Territorio Urbanizzato Consolidato (TUC)

.....137
Territorio Urbanizzato Marginale (TUM)137
Territorio Urbanizzabile Periurbano (TUP)
.....137
Trasferimento dei diritti edificatori (Tde) 137
Unità edilizia (UE).....138
Unità di Grosso Bovino – capi adulti (UGB)
.....138
Unità immobiliare ordinaria.....138
Unità immobiliare speciale 138
Unità di Lavoro a tempo pieno (UL).....138
Vani accessori.....138
Vincolo conformativo 138
Vincolo ricognitivo 138
Visuale libera teorica (VL) 138
Volume convenzionale (Vco) 138
Volume tecnico 138

A

ABBAINO

L'abbaino è una struttura architettonica aperta sui tetti a falde inclinate per dare luce ed aria ai locali sottotetti. È disciplinato all'art. 7.2.1 del RUE.

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 ZOOTECNICO 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.).

ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

ALTEZZA TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA (H)

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.

AMBITO TERRITORIALE

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

AREA APERTA

Gli spazi pubblici liberamente accessibili per la sosta di persone e veicoli e per la ricreazione fisica.

AREA CHIUSA

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

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.

AREA TERRITORIALE ELEMENTARE (A.T.E.)

L'unità di tessuto urbano di rigenerazione in cui si attuano le strategie di intervento.

AVANCORPI COMMERCIALI

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.

AZIENDA AGRICOLA

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.

C

CARICO URBANISTICO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

CARTIGLIO

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

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

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.

COLMATA

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

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, artt. 1647 e 2083 del Codice Civile).

COMPARTO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010. Il comparto perequativo è l'insieme territoriale nell'ambito del quale si chiude il bilancio dei trasferimenti di diritti edificatori tra aree diverse previsti dal P.O.C.

COMPLESSO COMMERCIALE DI VICINATO

È contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e medie superfici commerciali. Viene individuato con apposita grafia nelle tavole del RUE.

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

Strategia di azione sugli oggetti del territorio tesa a qualificare e conservare i valori testimoniali e paesaggistici.

CORTE RURALE

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.

CORTE RURALE, PERIMETRO

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

COSTRUZIONE

Ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita ed assolvere ad una funzione urbanisticamente rilevante.

D

DEBITO STANDARD

È il saldo attivo delle dotazioni territoriali, calcolate ai sensi degli artt. 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.

DISTANZE TRA FABBRICATI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta orizzontale 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.

DISTANZE DAI CONFINI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta 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.

DISTANZE DALLE STRADE

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta 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.

DISTANZE DAGLI SPAZI PUBBLICI

È la misura della lunghezza del minore segmento di retta 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.

E

EDIFICIO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010.

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

EDIFICIO SCHEDATO

Per edificio schedato si intende l'edificio di pregio storico-testimoniale individuato con specifica retinatura nell'elaborato 1 del RUE.

EPI

Per EPi si intende l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, come definito nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 156/2008.

ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO

È un'attività commerciale di vendita al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq.

G

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA

È un'attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

I

IMPRENDITORI AGRICOLI ASSIMILATI (IAS)

Sono Enti Pubblici che danno in locazione locali e fondi rustici per l'attività agricola.

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.

IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE (IATP)

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).

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.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Sono edifici, o singole unità immobiliari, destinati, insieme all'area ad essi pertinente, alla attività principale di vendita al minuto.

INTERVENTI PRIVATI

Interventi 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 permute 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.

K

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.

L

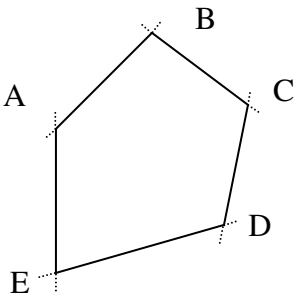
LASTRICO SOLARE

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

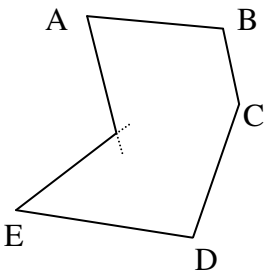
LOCALE

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. __ 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.

M

MANSARDA

Spazio abitabile all'interno di un tetto a falde.

MEDIA SUPERFICIE COMMERCIALE

Attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq.

MODELLAZIONI DEL TERRENO

Il risultato di un movimento di terra o roccia ottenuto senza ricorso a costruzioni.

N

NEAR ZERO EMISSION BUILDING (NZEB)

Sono edifici ad altissima prestazione energetica il cui fabbisogno energetico, molto basso, è coperto in misura significativa da energia da fonte rinnovabile, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze. In attesa della definizione dei parametri di cui all'art. 5 del D.L. 63/2013, al fine del presente RUE per edificio nZEB si intende un edificio che resta inferiore al 50% dell'indicatore di fabbisogno energetico previsto dalla DAL 156/2008 per la classe energetica A+. Sempre in attesa delle nuove disposizioni legislative nazionali, il calcolo del fabbisogno energetico può tenere conto dei contributi di energia prodotta da fonte rinnovabile tramite impianti on – site o impianti off – site gestiti da ESCO o da Comunità solari, quali siti di erogazione di energia prodotta da fonte non fossile.

NUCLEO STORICO AGRICOLO

L'insieme degli edifici e dello spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

O

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.

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.

P

PARCHEGGIO PERTINENZIALE

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

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.

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 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.

PERGOLATO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

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. 10.1.1.1 del RUE. 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 DI RIFERIMENTO (PRI)

Corrisponde al numero di piani fuori terra che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano il campo di prevalenza.

PIANO UTILE

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010. Si considerano utili i piani fuori terra e quelli seminterrati assimilati, ai sensi del medesimo Allegato A.

PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)

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. V. LR 20/2000 e smi.

PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

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.

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

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. Il progetto unitario si applica nel Territorio Rurale (TR) seguendo le procedure di cui all'art. 6.4.2 del RUE.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)

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.)

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. Si veda art. 31 LR 20/2000 e smi.

PROGETTO UNITARIO

Il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una "corte", secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali.
Il progetto unitario si applica nel Territorio Rurale (TR) seguendo le procedure di cui all'art. 6.4.1 del RUE.

Q

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL COMUNE (QPB)

È definita al cap. 4 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)

È definita al cap. 4 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)

È definita al cap. 4 delle norme di P.S.C. e 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 del 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.

R

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010. In formula: Q = SC/SF

RESTAURO SCIENTIFICO (RSS)

È definito nell'allegato alla LR 15/2013, lettera c).

RIGENERAZIONE EDILIZIA (RIGE)

La rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.

RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)

Per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi che riguarda edifici pubblici e privati e spazi pubblici, attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione, con l'obiettivo di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici, agendo sulle prestazioni degli edifici, sul risparmio e sulla produzione di energia da fonti rinnovabili, sulla messa in sicurezza degli edifici da un punto di vista statico, sulla bonifica delle aree e sulla qualificazione naturalistica degli spazi pubblici, sulla riduzione delle aree impermeabili, sul miglioramento della gestione e della raccolta differenziata dei rifiuti, nonché sulla mobilità sostenibile basata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sul trasporto pubblico. Per favorire la rigenerazione urbana dei tessuti complessi tali azioni vengono definite attraverso percorsi di partecipazione con i residenti e i proprietari degli immobili. Scopo del percorso partecipato è la definizione della disciplina particolareggiata dei diversi interventi di rigenerazione.

RIPORTI

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 EDILIZIA

È definita nell'allegato alla LR 15/2013, lettera h).

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)

È definita nell'allegato alla LR 15/2013, lettera f). La ristrutturazione "leggera" si distingue da quella "pesante" in quanto opera dentro la sagoma esistente , senza modificare i volumi e non comprende la demolizione e ricostruzione.

S

SAGOMA PLANIVOLUMETRICA

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SCHEDA OPERATIVA

Le Schede Operative sono definite dal POC e contengono la disciplina generale per la trasformazione urbanistica di ciascun comparto perequativo. Si veda anche l'art. 4.1.2 del RUE.

SERRA AZIENDALE

Per serra aziendale si intende una costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture translucide 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.

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.

SOPPALCO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SOTTOTETTO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

STERRI

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 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 ACCESSORIA (SA)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

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

SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

Si veda l'Allegato C del DM 138/1998.

SUPERFICIE CATASTALE TEORICA (SCAT)

È 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 (SC)

È una modalità di misurazione della superficie di un fabbricato utilizzata per il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. Definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010. In formula: Sc = Su + 60% Sa

SUPERFICIE COPERTA (SQ)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

Definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE ILLUMINANTE

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.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

È la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale e/o scale esterne anche scoperte, vani ascensori; restano esclusi i gradini di accesso ai piani rialzati, i vani scala ed ascensori di tipo condominiale; la superficie dei vani scala interna dovrà essere conteggiata una sola volta in caso di rampe sovrapposte.

SUPERFICIE PERMEABILE

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE UTILE (SU)

È definita nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche

uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

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.

Il computo della SUL comprende altresì:

- 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;
- 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, rientrino di fatto tra le opere di sistemazione del terreno.

SUPERFICIE VENTILANTE

La Superficie ventilante relativa ad un ambiente è pari all'area netta delle parti apribili delle aperture.

SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA

Definite nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010.

T

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.

U

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 foraggere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i coefficienti di conversione riportati all'art. 6.3.6 del RUE.

UNITÀ IMMOBILIARE ORDINARIA

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

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.

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).

V

VANI ACCESSORI

I locali a servizio indiretto della funzione principale quali ad esempio cantine, soffitte, depositi senza permanenza di persone.

VINCOLO CONFORMATIVO

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

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. 11.4.5 del RUE..

VOLUME CONVENZIONALE (VCO)

È il volume fuori terra delle parti dell'edifico ad esclusione dei manufatti tecnologici. Vedi art. 11.5.1 del RUE.

VOLUME TECNICO

È definito nell'Allegato A dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico-edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010. Vedi art. 11.5.2 del RUE.

.