



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

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

NORME di ATTUAZIONE

VARIANTE SPECIFICA

■ **GIUGNO 2023** ■

Progettista e coordinatore:
ing. Pierre Passarella

Gruppo di progetto:
pianificatore terr. Veronica Fosser
arch. Tiziana Beggiano
ing. Davide Biancofiore
ing. Mara Armato
d.t. Donatella Dipaola

SIT: p.i. Luca Pomi

VALSAT e Aspetti acustici:
Galileo Ingegneria s.p.a.

Aspetti idrogeologici e sismici:
r.t.p. dott. geol. Luca Monti

Sindaco: Massimo Bosso

Assessore: Barbara Negroni

Segretario Generale:
dott. Andrea Fanti

adozione dCC n° 98 del 19.12.2013
modificato con dCC n° 62 del
29.07.2014 e dCC n° 109 del 18.12.2015
approvazione dCC n° 48 del 26.05.2016

AGGIORNAMENTO 2016
adozione dCC n° 67 del 21.07.2016
approvazione dCC n° 92 del 29.11.2016

AGGIORNAMENTO 2017
adozione dCC n° 33 del 6.05.2017
riadozione dCC n° 38 del 17.05.2017
approvazione dCC n° 3 del 31.01.2020
adozione dCC n° 33 del 6.05.2017
riadozione dCC n° 46 del 25.05.2017
approvazione dCC n° 11 del 26.02.2019

RIPUBBLICAZIONE DI PARTI
adozione dCC n° 48 del 26.05.2016
approvazione dCC n° 50 del 15.06.2017
adozione dCC n° 86 del 30.11.2017
approvazione dCC n° 39 del 17.05.2018

ADEGUAMENTO AL "R. E. TIPO"
approvazione dCC n° 105 del
21.12.2017

AGGIORNAMENTO 2018
adozione dCC n° 38 del 17.05.2018
approvazione dCC n° 89 del 29.11.2018
adozione dCC n° 52 del 12.07.2018
approvazione dCC n° 8 del 26.02.2019

**INTEGRAZIONE ALL'INTESA CON
LA CITTA' METROPOLITANA**
adozione dCC n° 68 del 31.07.2018
approvazione dCC n° 8 del 26.02.2019

AGGIORNAMENTO 2019
adozione dCC n° 13 del 21.03.2019
approvazione dCC n° 77 del 28.11.2019
adozione dCC n° 29 del 21.03.2019
approvazione dCC n° 61 del 25.07.2019

HOSPICE SAN BIAGIO
avvio procedimento dGC n° 61 del
18.05.2021
ratifica dCC n° 38 del 20.06.2022

AGGIORNAMENTO 2021
adozione dCC n° 37 del 30.05.2022

adozione dCC n° 62 del 22.07.2021
controdeduzione dCC n° 9 del
09.03.2023
approvazione dCC n° 40 del 15.06.2023

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

NORME DI ATTUAZIONE

Progettista e coordinatore:

ing. Pierre Passarella

Gruppo di progetto:

pianificatore terr. Veronica Fosser

arch. Tiziana Beggiato

ing. Davide Biancofiore

ing. Mara Armato

d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:

Galileo Ingegneria S.p.A.

SIT:

p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici

Galileo Ingegneria S.p.A.

Aspetti idrogeologici e sismici

r.t.p. dott. Geol. Luca Monti

- Adozione dCC n. 98 del 19.12.2013
- Modifiche dCC 62 del 29.07.2014 e dCC 109 del 18.12.2015
- Controdeduzione e approvazione dCC 48 del 26.05.2016

AGGIORNAMENTO 2016 (*Variante per lotti non edificati nel Settore urbano 7 "tavola 4 Industriale Sud" e nel Settore urbano 8 "tavola 4 Andreatta"*)

- Adozione dCC n° 67 del 21.07.2016
- Approvazione dCC n°92 del 29.11.2016

AGGIORNAMENTO 2016 (*Variante grafica e normativa*)

- Adozione dCC n. 48 del 26.05.2016
- Controdeduzione e approvazione dCC n. 50 del 15.06.2017

AGGIORNAMENTO 2017 (*Variante grafica per realizzazione dei collegamenti ciclabili Ceretolo – polo funzionale Futurshow e San Biagio – Borgonuovo*)

- Adozione dCC n. 33 del 06.04.2017
- Approvazione:
 - *ciclabile Ceretolo – polo funzionale Futurshow* dCC n. 11 del 26.02.2019
 - *ciclabile San Biagio – Borgonuovo* dCC n. 3 del 30.01.2020

AGGIORNAMENTO 2017 (*Variante art. 2.3 RIGU*)

- Adozione dCC n. 86 del 30.11.2017
- Approvazione dCC n. 39 del 17.05.2018

ADEGUAMENTO 2017 (*Regolamento Edilizio Tipo*)

- Approvazione dCC n 105 del 21.12.2017

AGGIORNAMENTO 2018 (*Variante normativa vari articoli*)

- Adozione dCC n. 38 del 17.05.2018
- Approvazione dCC n. 89 del 29.11.2018

AGGIORNAMENTO 2018 (*Variante rigenerazione urbana dell'isolato posto tra le vie Garibaldi, Mameli e Cavour*)

- Adozione dCC n. 52 del 12.07.2018
- Approvazione dCC n. 8 del 26.02.2019

AGGIORNAMENTO 2018 (*Integrazione all'Intesa con la Città Metropolitana*)

- Adozione dCC n. 68 del 31.07.2018
- Approvazione dCC n. 8 del 26.02.2019

AGGIORNAMENTO 2019 (*Attuazione intervento rigenerazione tra le vie Garibaldi, Mameli e Cavour*)

- Adozione dCC n. 29 del 21.03.2019
- Approvazione dCC n. 61 del 25.07.2019

AGGIORNAMENTO 2019 (*Variante art. 2.2 RIGE*)

- Adozione dCC n. 27 del 21.03.2019
- Approvazione dCC n. 76 del 28.11.2019

AGGIORNAMENTO 2019 (*Variante via Modigliani*)

- Adozione dCC n. 30 del 21.03.2019
- Approvazione dCC n. 77 del 28.11.2019

AGGIORNAMENTO 2021 (*Variante specifica al PSC e al RUE*)

- Adozione dCC n. 62 del 22.07.2021
- Approvazione dCC n. ___ del __. __.20__

Tavola di corrispondenza tra l'indice del Regolamento edilizio tipo di cui all'allegato 1 alla DGR 28-06-17 n. 922 e il RUE vigente

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE		Altro
	Articolo	pg	
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA			
a definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 28-06-17 n. 922)	Allegato 2 – Glossario, in cui si rimanda agli atti regionali unificati		
b definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso			LR 15/2013
c disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 28-06-17 n. 922)	Art. 1.2 Rapporto con la normativa sovraordinata e di settore	9	
c.1. procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi			LR 15/2013, LR 23/2004
c.2. requisiti generali delle opere edilizie			
c.2.1. limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini	Art. 11.4 Distanze tra fabbricati e visuali	77	
c.2.2. rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	Art. 11.4.2 Distanza dalle strade	77	PSC tavola e scheda dei vincoli
c.2.3. servitù militari			PSC tavola e scheda dei vincoli
c.2.4. accessi stradali			D.lgs 285/1992 (Nuovo codice della strada) DPR 495/1992, (Regolamento

			di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)
c.2.5. zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	/		
c.2.6. siti contaminati			D.lgs 152/2006
c.3. disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale	Art. 2.1 Conservazione e valorizzazione (CONS)	15	PSC tavola e scheda dei vincoli
c.4. discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti			Regolamenti settoriali pubblicati sul sito istituzionale
d modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 28-06-17 n. 922).			In uso
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA			
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	13 PROCEDURE EDILIZIE	85	
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi			
1. composizione, compiti e modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale	13.1 Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	85	
	13.3 Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) 13.3.1 Compiti della CQAP	86	
	13.3.2 Composizione e nomina 13.3.3 Dichiarazione di indirizzi e consuntivo dell'attività 13.3.4 Funzionamento e pubblicità 13.4 Conferenza per la Qualità urbana (CQU)	87	
2. modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini	13.2 Tipi di procedura 13.2.1 Attività edilizia soggetta ad autorizzazione paesaggistica o ad accertamento di compatibilità	85	

dell'aggiornamento della cartografia comunale	paesaggistica 13.2.2 Valutazione d'incidenza ambientale per particolari interventi da realizzarsi in prossimità del SIC-ZPS "Boschi di San Luca e destra Reno" 13.2.3 Attività soggetta a pratica edilizia 13.2.5 Procedure per la gestione del Vincolo Idrogeologico		
	13.2.6 Progetti d'insieme 13.2.7 Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione (CILA) 13.2.8 Opere pubbliche e dotazioni territoriali	86	
3. modalità di coordinamento con il SUAP	/		
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi			
1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	13.7 Disciplina del riesame di pratica edilizia	90	
2. certificato di destinazione urbanistica			disciplinato sul sito istituzionale
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi			LR 15/2013
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità			DPR 380/2001
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	13.6 Disciplina del contributo di costruzione	88	
	13.6.1 Contributo di costruzione		
	13.6.2 Oneri di urbanizzazione 13.6.3 Costo di costruzione 13.6.4 Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni	89	
	13.6.5 Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione 13.6.6 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	90	
6. Pareri preventivi	13.2.9 Valutazione preventiva	86	
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia			L 267/2000
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio			Sito istituzionale
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	2.3 Rigenerazione urbana (RIGU) 2.3.1 Processi partecipativi della strategia RIGU	18	
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili			Dlgs 50/2016
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI			
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori			

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.			DPR 380/2001 e LR 15/2013
2. comunicazioni di fine lavori			LR 15/2013
3. occupazione di suolo pubblico			Regolamento COSAP dCC 13/2017
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.			Dlgs 152/2016
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori			
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori	/		
2. punti fissi di linea e di livello	/		
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	13.5.2 Conduzione dei cantieri delle opere soggette a titolo abilitativo edilizio	88	
4. cartelli di cantiere	13.5.3 Cartello di cantiere	88	
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni			Dlgs 81/2008
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze	13.5.1 Tolleranze costruttive	88	
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera			Dlgs 81/2008
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	1.3.2 Gli scavi archeologici	10	
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	/		
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI			
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio			
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	10.1 Requisiti tecnici degli edifici	69	
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	Capitolo 7		DGR 1715/2016 e precedenti
3. requisiti e parametri prestazionali	/		

integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale			
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	2.2 Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)	15	
	2.2.1 Incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa utilizzando la strategia RIGE	16	
	Allegato 3 Strategia RIGE	127	
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	/		D. Lgs. 241/00
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	10.2 Superficie illuminante e ventilante	69	
	10.3 Altezza dei vani abitabili	70	
	10.4 Dimensione dei locali		
	10.5 Piani seminterrati e interrati	71	
	10.6 Soppalchi		
	10.7 Sottotetti non abitabili		
	10.8 Isolamento acustico		
	10.10 Fumi e polveri di origine produttiva	72	
	10.11 Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua		
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")			DGR 699/2015
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	8.2.2.1 Funzioni che richiamano molto pubblico	62	
	13.2.3 Attività soggetta a pratica edilizia	85	
			Del CC 62/2017
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	8.1 Norme generali	61	
	8.1.1 Definizione		
	8.1.2 Finanziamento		
	8.2.1 Disciplina generale delle dotazioni pubbliche		
1. strade	11.4.2 Distanza dalle strade	77	
2. portici	/		
3. piste ciclabili	/		
4. aree per parcheggio	8.2.2 modalità di calcolo delle dotazioni pubbliche (per quanto attiene i P1)	61	
5. piazze e aree pedonalizzate	/		
6. passaggi pedonali e marciapiedi	7.3.6 Marciapiedi e percorsi pedonali	57	
7. passi carrai ed uscite per autorimesse	7.2.13 Passi carrai ed uscite dalle autorimesse	55	
8. chioschi/dehors su suolo pubblico	7.3.10 Dehors aventi rilevanza urbanistico-edilizia	59	
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/de hors posizionati su	/		

suolo pubblico e privato			
10. recinzioni	1.3.1.4 Le recinzioni	10	
	7.2.12 Recinzioni permanenti e muri di cinta	55	
11. numerazione civica	/		
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	8.2.2 modalità di calcolo delle dotazioni pubbliche (per quanto attiene i V1)	61	
	9.1 Disciplina generale	67	
1. aree verdi	9.4 Aree verdi, giardini e orti urbani	67	
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	7.3.2 Spazi sistemati a verde	56	
3. orti urbani	9.4 Aree verdi, giardini e orti urbani	67	
	9.5 Orti urbani e oasi feline su area Pubblica	68	
4. parchi e percorsi in territorio rurale	6.1.2 infrastrutture nel TR	38	
5. sentieri	/		
6. tutela del suolo e del sottosuolo	9.3 Permeabilità dei suoli	67	
	9.8 Azioni per la riduzione del rischio idraulico	68	
<i>È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).</i>			Regolamento del verde pubblico e privato pubblicato sul sito istituzionale
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche			
1. approvvigionamento idrico	10.14 Risparmio dei consumi idrici	73	
2. depurazione e smaltimento delle acque	10.9 Fognature	72	
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	9.6 Spazi per la Raccolta differenziata dei rifiuti	68	
4. distribuzione dell'energia elettrica	/		
5. distribuzione del gas	/		
6. ricarica dei veicoli elettrici	8.4.8 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli	65	
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	10.13 Rendimento energetico degli edifici e impianti	73	
8. telecomunicazioni	/		
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico			
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	7.1 Decoro generale 7.2 Prescrizioni per l'Integrazione delle costruzioni nel contesto	53	
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	7.2.4 Abbaini	53	

3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	7.3.5 Aggetti su aree pubbliche	57	
4. allineamenti	11.4.2 Distanza dalle strade	77	
5. piano del colore	7.2.2 Tinteggiatura e colorazioni esterne	53	
6. coperture degli edifici	/		
7. illuminazione pubblica	7.3.7 Illuminazione degli spazi aperti	57	
8. griglie ed intercapedini	7.2.7 Camini, canne fumarie, comignoli	54	
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	7.2.6 Elementi impiantistici esterni agli edifici 7.2.8 Condizionatori 7.2.9 Antenne e parabole	54	
10. serramenti esterni degli edifici	7.2.3 Infissi esterni	53	
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	13.2.4 Autorizzazioni per l'installazione di tende esterne, paletti, dissuasori di sosta, specchi parabolici	85	
12. cartelloni pubblicitari	11.4.1 Distanza tra edifici - distanze dai confini	77	
	13.3.1 Compiti della CQAP	86	
13. muri di cinta	7.2.12 Recinzioni permanenti e muri di cinta	55	
14. beni culturali e edifici storici	2.1 Conservazione e Valorizzazione (CONS)	15	
15. cimiteri monumentali e storici	/		
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	7.3.3 Dotazioni degli spazi aperti urbani	56	
Capo VI - Elementi costruttivi			
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	7.2.5 Scale, ascensori e piattaforme elevatrici	53	
	7.3.1 Divieto di barriere architettoniche - interventi inclusivi	56	
	10.12 Accessibilità / adattabilità degli ambienti	73	
2. serre bioclimatiche	Allegato 2 "Glossario", voce "serra solare"	122	
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	7.2.10 Impianti solari o fotovoltaici	54	
4. coperture, canali di gronda e pluviali	7.2.6 Elementi impiantistici esterni agli edifici	54	
5. strade e passaggi privati e cortili	3.3.1 Le Aree territoriali elementari (A.T.E.)	27	
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine	/		
7. intercapedini e griglie di aerazione	/		
8. recinzioni	7.2.12 Recinzioni permanenti e muri di cinta	55	
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici	7.2.1 Quinte urbane	53	
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza	7.2.11 Aree scoperte di pertinenza	55	
11. piscine	/		

12. altre opere di corredo agli edifici	/		
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO			
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	13.5 Controllo dell'attività edilizia	87	
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori			DPR 380/2001
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	13.5.4 Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE	88	
TITOLO V – NORME TRANSITORIE			
1. aggiornamento del regolamento edilizio	1.10 Aggiornamento	13	
2. disposizioni transitorie	1.6 Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE - Effetto sull'attività edilizia in corso	12	

INDICE

1	CONTENUTI, OGGETTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE).....	9
1.1	CONTENUTI.....	9
1.2	RAPPORTO CON LA NORMATIVA SOVRAORDINATA E DI SETTORE.....	9
1.3	OGGETTI DEL TERRITORIO AVENTI RILEVANZA URBANISTICA OD EDILIZIA	9
1.3.1	.... <i>Le costruzioni</i>	9
1.3.2	.... <i>Gli scavi archeologici</i>	10
1.3.3	.... <i>Tipi di insediamenti produttivi o Commerciali all'aria aperta</i>	10
1.3.4	.... <i>Le dotazioni territoriali</i>	11
1.4	ELABORATI DEL RUE	12
1.5	EFFICACIA	12
1.6	DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE - EFFETTO SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA IN CORSO	12
1.7	SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE -EFFETTO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA IN CORSO.....	13
1.8	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI	13
1.9	RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE	14
1.10	AGGIORNAMENTO.....	14
2	DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO	15
2.1	CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)	15
2.2	RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)	16
	<i>Incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa utilizzando la strategia RIGE.</i>	16
2.3	RIGENERAZIONE URBANA (RIGU).....	19
2.3.1	.... <i>Processi partecipativi della strategia RIGU</i>	20
2.4	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA)	21
2.5	RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA).....	22
2.6	TRASFORMAZIONI DA AVVIARE PER NUOVA PORRETTANA (TANP).....	22
2.7	CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI (CPA)	22
2.7.1	.... <i>Interventi ammissibili nei pua in corso al 19/12/2013 in aggiunta alla Sca esistente legittimata</i>	23
2.8	STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	24
3	DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO.....	28
3.1	DISCIPLINA GENERALE.....	28
3.2	AMBITI DI APPLICAZIONE.....	28
3.3	CONTENUTI DELLE TAVOLE DEL RUE.....	28
3.3.1	.... <i>Le Aree territoriali elementari (A.T.E.)</i>	28
3.3.2	.... <i>Disciplina delle aree per servizi urbani (TCS)</i>	28
3.4	OPERE AMMISSIBILI UNA TANTUM IN ASSENZA DEGLI INCENTIVI RIGE	29
3.4.1	.... <i>Opere ammissibili-in ate CONS tutelate da disposizioni del MIBAC</i>	29
3.4.2	.... <i>Opere ammissibili in ate RIGE, RIGU, CONS di tutela comunale o per servizi urbani (TCS)</i>	29
3.4.3	.... <i>Opere ammissibili in edifici RIGE, RIGU o per servizi urbani (TCS) purché non soggetti a tutele</i>	30
4	DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO MARGINALE, DEL TERRITORIO URBANIZZABILE E DI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO	33
4.1	AMBITO DI APPLICAZIONE.....	33
4.2	INTERVENTI DI RIVALORIZZAZIONE URBANA	33
4.3	FORMAZIONE DEL POC.....	33
4.3.1	.... <i>Aree di trasformazione urbanistica e Comparti perequativi</i>	33
4.3.2	.... <i>Articolazione delle schede operative</i>	34
4.4	FORMAZIONE DEL PUA	34

4.4.1	....	Disegno urbanistico e regole perequative	35
4.4.2	....	Determinazione e utilizzo della QTR	35
4.4.3	....	Parti riservate ai privati (PRP) e Parti riservate al comune (PRC).....	35
4.4.4	....	Variazioni in sede attuativa	35
4.4.5	....	L'utilizzazione della QTR da parte dei privati	36
4.4.6	....	Convenzione tra Comune e Privati	36
4.5		AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANO (AET)	36
4.6		PERMEABILITÀ DEI SUOLI PER LE AREE RIPA O CPA O TANP	36
5		CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ	37
5.1		CONCORSO DEI PRIVATI	37
5.2		MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	37
5.3		CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ	38
6		DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	39
6.1		DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	39
6.1.1	....	Strategia e disciplina generale di intervento nel territorio rurale.....	39
6.1.2	....	infrastrutture nel TR	40
6.2		DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AMBITI TR1, TR2 E TR3	41
6.2.1	....	Disposizioni particolari per il TR1	41
6.2.2	....	Disposizioni particolari per il TR 2	41
6.2.3	....	Disposizioni particolari per il TR3	42
6.3		STRUTTURA E TIPI DEGLI INSEDIAMENTI RURALI	42
6.3.1	....	L'Azienda Agricola	42
6.3.2	....	Catalogazione delle Corti e degli edifici in territorio Rurale.....	42
6.3.3	....	Corti o edifici isolati non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola	42
6.3.4	....	Serra aziendale	43
6.3.5	....	Fabbricati per produzioni alternative	43
6.3.6	....	Allevamenti zootecnici	43
6.4		PROCEDURE	43
6.4.1	....	Progetto Unitario	43
6.4.2	....	Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA)	44
6.4.3	....	Piano di Recupero del Nucleo Storico	44
6.5		SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA.....	44
6.5.1	....	Coltivatore diretto	44
6.5.2	....	Imprenditore agricolo professionale (IAP)	44
6.5.3	....	Azienda Agricola	44
6.5.4	....	Qualsiasi soggetto	45
6.6		CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)	45
6.7		CORTI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3)	46
6.8		EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIA 5)	47
6.9		CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE ED AZIENDE SENZA CENTRO AZIENDALE (CATEGORIA 4)	48
6.10		CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIE 4, 5).....	49
6.11		EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5).....	49
6.12		SERRE AZIENDALI	50
6.13		INFRASTRUTTURE TECNICHE.....	50
6.14		NUCLEI STORICI AGRICOLI (T3)	50
6.14.1	...	Modalità di intervento per operatori agricoli qualificati	50
6.14.2	...	Modalità di intervento per operatori non qualificati	51
6.15		INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI (PRA, PROGETTO UNITARIO O PIANO DI RECUPERO) NEGLI EDIFICI A-B-C-D DELLE CORTI RURALI.....	52
7		QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI	57

7.1	DECORO GENERALE	57
7.2	PRESCRIZIONI PER L'INTEGRAZIONE DELLE COSTRUZIONI NEL CONTESTO	57
	7.2.1 <i>Quinte urbane</i>	57
	7.2.2 <i>Tinteggiatura e colorazioni esterne</i>	57
	7.2.3 <i>Infissi esterni</i>	57
	7.2.4 <i>Abbaini</i>	57
	7.2.5 <i>Scale, ascensori e-piattaforme elevatrici</i>	57
	7.2.6 <i>Elementi impiantistici esterni agli edifici</i>	58
	7.2.7 <i>Camini, canne fumarie, comignoli</i>	58
	7.2.8 <i>Condizionatori</i>	58
	7.2.9 <i>Antenne e parabole</i>	58
	7.2.10... <i>Impianti solari o fotovoltaici</i>	58
	7.2.11... <i>Aree scoperte di pertinenza</i>	59
	7.2.12... <i>Recinzioni permanenti e muri di cinta</i>	59
	7.2.13... <i>Passi carrai ed uscite dalle autorimesse</i>	59
	7.2.14... <i>Tetti verdi</i>	59
	7.2.15... <i>Pareti verdi</i>	59
	7.2.16... <i>Schermature solari</i>	60
	7.2.17... <i>Barriere antirumore</i>	60
7.3	PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	60
	7.3.1 <i>Divieto di barriere architettoniche – interventi inclusivi</i>	60
	7.3.2 <i>Spazi sistemati a verde</i>	60
	7.3.3 <i>Dotazione degli spazi aperti urbani</i>	60
	7.3.4 <i>Pavimentazioni degli spazi urbani</i>	61
	7.3.6 <i>Marciapiedi e percorsi pedonali</i>	61
	7.3.7 <i>Illuminazione degli spazi aperti</i>	61
	7.3.8 <i>Raccolta e smaltimento acque meteoriche</i>	62
	7.3.9 <i>Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi</i>	62
	7.3.10... <i>Dehors aventi rilevanza urbanistico-edilizia</i>	62
7.4	LIMITI ALL'EDIFICAZIONE NELLE FASCE DI RISPETTO	63
7.5	CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI IMPATTI	63
8	DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	65
8.1	NORME GENERALI.....	65
	8.1.1 <i>Definizione</i>	65
	8.1.2 <i>Finanziamento</i>	65
8.2	DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE	65
	8.2.1 <i>Disciplina generale delle dotazioni pubbliche</i>	65
	8.2.2 <i>modalità di calcolo delle dotazioni pubbliche</i>	65
	8.2.3 <i>Disposizioni per l'attuazione e la gestione delle dotazioni territoriali</i>	66
8.3	MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE	67
8.4	DOTAZIONI PERTINENZIALI AGLI INSEDIAMENTI	68
	8.4.1 <i>Principio generale</i>	68
	8.4.2 <i>Parcheggi pertinenziali: quantità e dimensioni minime</i>	68
	8.4.3 <i>Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge</i>	68
	8.4.4 <i>Parcheggi pertinenziali ad attrezzature urbane</i>	68
	8.4.5 <i>Collegamento con gli spazi pubblici</i>	68
	8.4.6 <i>Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree pubbliche</i>	69
	8.4.6bis <i>Realizzazione di parcheggi pertinenziali in fascia di rispetto stradale</i>	69
	8.4.7 <i>Parcheggi per disabili</i>	69
	8.4.8 <i>Parcheggi per biciclette</i>	69
	8.4.9 <i>Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli</i>	69
	8.4.9bis <i>Infrastrutturazione digitale degli edifici</i>	69
	8.4.10... <i>Cantine</i>	69
9	DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI	71
9.1	DISCIPLINA GENERALE.....	71

9.2	CONCORSO DEI PRIVATI	71
9.3	PERMEABILITÀ DEI SUOLI NELLE AREE RIGHE O RIVA.....	71
9.4	AREE VERDI, GIARDINI E ORTI URBANI.....	72
9.5	ORTI URBANI E OASI FELINE SU AREA PUBBLICA	72
9.6	SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI	72
9.7	RETE ECOLOGICA COMUNALE	72
9.8	AZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	72
9.9	QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI STRUTTURE COMMERCIALI	72
9.10	AZIONI PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE.....	72
10	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI	75
10.1	REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI.....	75
10.2	SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE	75
10.3	ALTEZZA DEI VANI.....	76
10.4	DIMENSIONE DEI LOCALI.....	77
10.5	PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI	77
10.6	SOPPALCHI.....	77
10.7	SOTTOTETTI NON ABITABILI.....	77
10.8	ISOLAMENTO ACUSTICO	78
	<i>10.8.1... Previsione di impatto acustico.....</i>	<i>78</i>
	<i>10.8.2... Valutazione di Clima acustico.....</i>	<i>78</i>
10.9	FOGNATURE.....	78
10.10	FUMI E POLVERI DI ORIGINE NON RESIDENZIALE	78
10.11	RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA.....	79
10.12	ACCESSIBILITÀ / ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI.....	79
10.13	RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI	79
10.14	RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI.....	79
10.15	RISPOSTA ALLA AZIONE SISMICA	80
10.16	PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI	80
11	PARAMETRI TECNICI EDILIZI	81
11.1	LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA).....	81
	<i>11.1.1... Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari ordinarie.....</i>	<i>81</i>
	<i>11.1.2... Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari speciali.....</i>	<i>81</i>
	<i>11.1.3... Incentivi al calcolo della SCA per la qualità degli edifici.....</i>	<i>81</i>
11.2	SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA).....	84
11.3	SUPERFICIE DI VENDITA (SV)	84
11.4	DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI	84
	<i>11.4.1... Distanza tra edifici - distanze dai confini.....</i>	<i>84</i>
	<i>11.4.2... Distanza dalle strade.....</i>	<i>84</i>
	<i>11.4.3... Distanza dagli spazi pubblici.....</i>	<i>85</i>
	<i>11.4.4... Aggetti su aree pubbliche.....</i>	<i>85</i>
12	DISCIPLINA DEGLI USI E REGOLE PER IL CAMBIO D'USO.....	87
12.1	DEFINIZIONI DEGLI USI.....	87
12.2	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO COMMERCIALE (COM)	90
	<i>Commercio al dettaglio</i>	<i>90</i>
	<i>12.2.1... Esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e al dettaglio.....</i>	<i>91</i>
	<i>12.2.2... Linee guida per le Aree Commerciali ecologicamente attrezzate (Acea).....</i>	<i>91</i>
12.3	REGOLE PER IL CAMBIO D'USO	91
13	PROCEDURE EDILIZIE	93
13.1	SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE)	93
13.2	TIPI DI PROCEDURA	93
	<i>13.2.1... Attività edilizia soggetta ad autorizzazione paesaggistica o ad accertamento di compatibilità paesaggistica</i>	<i>93</i>
	<i>13.2.2... Valutazione d'incidenza ambientale per particolari interventi da realizzarsi in</i>	

	<i>prossimità del SIC-ZPS “Boschi di San Luca e destra Reno”</i>	93
	<i>13.2.3... Attività soggetta a pratica edilizia</i>	93
	<i>13.2.4... Autorizzazioni per l’installazione di paletti, dissuasori di sosta su area pubblica, specchi parabolici</i>	93
	<i>13.2.5... Procedure per la gestione del Vincolo Idrogeologico</i>	93
	<i>13.2.6... Progetti d’insieme</i>	93
	<i>13.2.7... Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione (CILA)</i>	94
	<i>13.2.8... Opere pubbliche e dotazioni territoriali</i>	94
	<i>13.2.9... Valutazione preventiva</i>	94
13.3	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP).....	94
	<i>13.3.1... Compiti della CQAP</i>	94
	<i>13.3.2... Composizione e nomina</i>	94
	<i>13.3.3... Dichiarazione di indirizzi e consuntivo dell’attività</i>	95
	<i>13.3.4... Funzionamento e pubblicità</i>	95
13.4	CONFERENZA PER LA QUALITÀ URBANA (CQU).....	95
13.5	CONTROLLO DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA.....	95
	<i>13.5.1... Tolleranze costruttive</i>	96
	<i>13.5.2... Conduzione dei cantieri delle opere soggette a titolo abilitativo edilizio</i>	96
	<i>13.5.3... Cartello di cantiere</i>	96
	<i>13.5.4... Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE</i>	96
13.6	DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	96
	<i>13.6.1... Contributo di costruzione</i>	96
	<i>13.6.2... Oneri di urbanizzazione</i>	97
	<i>13.6.3... Costo di costruzione</i>	97
	<i>13.6.4... Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni</i>	97
	<i>13.6.5... Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione</i>	97
	<i>13.6.6... Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza</i>	98
13.7	DISCIPLINA DEL RIESAME DI PRATICA EDILIZIA.....	98
	ALLEGATO 1 TERRITORIO RURALE	99
	ALLEGATO 2 GLOSSARIO	115
	ALLEGATO 3 STRATEGIA RIGE	134
	SCHEMA DI CONVENZIONE PER ACCEDERE ALL’INCENTIVO UNA TANTUM PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIGENERATIVA, PREVISTA DALLA STRATEGIA RIGE, IN RELAZIONE ALL’IMMOBILE SITO IN ____ A CASALECCHIO DI RENO, AI SENSI DELL’ART. 2.2.1 DEL RUE	136

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 e 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.

In conseguenza dell'Accordo di Pianificazione, approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013, la disciplina per il territorio rurale è valida fino all'approvazione della variante specifica al PSC e al RUE per il coordinamento con i progetti dei Parchi dei Boschi di San Luca e del Parco dell'Eremo di Tizzano.

In alcune parti della normativa, specificatamente individuate nella tavola 2bis del PSC e con sfondo grigio nelle presenti norme, la disciplina è sospesa in quanto soggetta all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana. In tali articoli pertanto resta attivo il regime di salvaguardia.

1.2 RAPPORTO CON LA NORMATIVA SOVRAORDINATA E DI SETTORE

Come stabilito dall'art. 18bis della LR 20/2000 smi 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 e nella scheda dei Vincoli del PSC.

Si specifica che le indicazioni in materia di pericolosità sismica sono riferite sia agli interventi edilizi diretti in ambito rurale che a quelli negli ambiti consolidati.

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 permanenti degli oggetti del territorio.

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 dimostrata la costruzione prima dell'anno 1967.

1.3.1.1 Gli Edifici

Si definisce edificio qualunque manufatto coperto destinato in modo permanente agli usi descritti all'art. 12.1. 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.

Non sono oggetto del presente articolo le strutture per il commercio ambulante, per manifestazioni temporanee e per

l'intrattenimento viaggiante. Nei casi suddetti strutture anche di carattere precario sono disciplinate dalle norme che regolano tali insediamenti nel loro insieme.

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 e definitive 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.

1.3.2 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 di edifici. In tali casi 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 di profondità e superiore a 10 mq di estensione 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 TIPI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI 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 riparazione di mezzi pesanti, il deposito o la vendita di prodotti per l'edilizia e per gli impianti, il ricovero di mezzi pesanti o per mostra o commercio all'aperto.

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.

Dimensioni e requisiti dei vari elementi:

- Q max = 15%.
- H max = 10,50 m

Q max e H max definiscono il Volume

massimo edificabile nel lotto comprensivo 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. Nelle aree di deposito di materiali sfusi polverosi o potenzialmente sporcanti dovranno esser previsti adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche di dilavamento ai sensi della normativa regionale vigente¹.

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;
- gli impianti e le attrezzature per il trasporto pubblico.

Tipi e caratteristiche quantitative delle urbanizzazioni, così come aspetti più specifici, sono altresì stabiliti dal POC, dai PUA, 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 gli 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:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media dell'obbligo;
- scuola media superiore;
- servizi e impianti speciali per servizi diversi, pubblici e privati d'interesse pubblico, di carattere civico, commerciale, amministrativo, socio - sanitario e culturale;
- servizi parrocchiali, servizi sociali, scolastici e turistico - sociali di carattere confessionale;
- casa di riposo;
- impianti sportivi;
- servizi tecnologici;
- 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 Ora DGR 286/05 e DGR 1860/06.

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:

- aree attrezzate per il gioco;
- aree verdi sistemate prevalentemente a prato alberato;
- aree pedonali prevalentemente pavimentate con o senza aiuole;
- 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.

La Relazione Illustrativa, elaborato illustrativo del RUE, ha lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del RUE; a tal fine essa non ha contenuti cogenti ma costituisce un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano.

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)
- la 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 urbano 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 gli interventi rispettivamente descritti agli artt. 2.4 e 2.6, fino a quando non siano avviate alla trasformazione attraverso il 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. A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE sono abrogate tutte le disposizioni normative e regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, fatto salvo per le parti normative subordinate al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna.

1.6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE - EFFETTO SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA IN CORSO

Le norme del RUE, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 1.7, 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; è fatta salva altresì, 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, rientrano 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;
- alle SCIA e ai permessi di costruire presentati in coerenza con autorizzazioni paesaggistiche rilasciate in data posteriore al 31-12-2016.

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

1.7 SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE - EFFETTO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA IN CORSO

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 le misure di salvaguardia 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.

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 pre-vigenti. Il medesimo principio si applica alle pratiche edilizie relative ad autorizzazioni richieste prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

1.8 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI

Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi (PUA, di cui all'art. 31 della LR 20/2000 smi) presentati entro il 31/12/2016 in itinere, nonché quelli approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione del PUA. Detti PUA 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 dalla convenzione o dai suoi aggiornamenti; in caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 13 anni dalla data della relativa stipula. Sono parimenti fatte salve per anni 13 dalla data di approvazione a meno che non ne sia dichiarata la decadenza per inadempimenti le convenzioni e gli Accordi approvati in data precedente a quella di approvazione del RUE.

1.9 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 intervenute.

1.10 AGGIORNAMENTO

Gli aggiornamenti delle presenti norme sono approvati dalla Amministrazione Comunale con la procedura di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000 e smi. 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 e smi.

Ogni nuovo impianto fisso di telefonia mobile (nonché la rimozione di impianti esistenti) richiede l'aggiornamento della tav. 1 del RUE, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

2 DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO

Il PSC identifica alla tavola 2 i grandi areali cui riferire le strategie di intervento per ambiti del territorio aventi caratteristiche omogenee. All'interno di questi ambiti il RUE individua i perimetri, cui riferire le seguenti strategie:

- conservazione e valorizzazione (CONS);
 - rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE);
 - rigenerazione urbana (RIGU);
 - riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA);
 - rivalorizzazione urbana (RIVA);
 - conclusione dei programmi approvati (PUA CPA);
 - trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP).

Tali strategie si attuano attraverso un insieme sistematico di interventi e opere, come di seguito descritto.

Si specifica che alcune tipologie di intervento sono subordinate all'esito positivo della verifica preliminare delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti, in applicazione dell'art. 7.5 del RUE.

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. 5.1 del PSC e tav. 1 del RUE. 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 per funzioni urbane.

La conservazione e valorizzazione (CONS) è attuata attraverso un insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore 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:

- interventi ammessi negli edifici tutelati da disposizioni del MIBAC:
 - manutenzione ordinaria;
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - qualunque tipo di intervento venga consentito dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici;
 - interventi ammessi negli edifici tutelati dalla pianificazione comunale:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica dell'edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi principali dei paramenti esterni. La ricostruzione fedele potrà ammettere il superamento dei limiti geometrici della sagoma planivolumetrica dell'edificio preesistente e l'aumento della SCA esistente esclusivamente in tre casi:
 - a. per l'ispessimento delle murature verso l'esterno della sagoma planivolumetrica;
 - b. per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati;
 - c. per la realizzazione delle opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite all'art. 3.4.2 del RUE.
- E' ammessa altresì la traslazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio nei casi in cui questa sia relazionata ad attuare lo spazio necessario alla realizzazione di collegamenti stradali, pedonali e ciclabili o di infrastrutture oppure ad accrescere la distanza da elementi di potenziale rischio quali linee elettriche, dissesti idrogeologici ecc.;
- interventi ammessi negli edifici non tutelati dalla pianificazione comunale:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite all'art. 3.4.2 del RUE.

Gli edifici cui si applica tale strategia sono individuati nelle tavole del RUE.

Negli edifici soggetti a conservazione e valorizzazione (CONS) nei casi in cui vi sia la necessità di conservare particolari caratteri degli spazi scoperti e costruiti dell'edificio tutelato, il Consiglio Comunale potrà decidere in merito alla 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.

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

Negli ambiti in cui è attuata la strategia RIGE sono ammessi i seguenti tipi di intervento in base allo stato di fatto legittimato:

A. lotti già edificati al 19/12/2013

B. lotti liberi individuati con apposita grafia nel RUE.

A) NEI LOTTI GIÀ EDIFICATI AL 19/12/2013

A1 - interventi che non utilizzano incentivi per l'aumento della SCA esistente

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di cambio d'uso di singole u.i. (nel rispetto della disciplina relativa alle dotazioni pertinenti di cui all'art. 8.4 del RUE); esclusi gli interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione (compresi nel successivo punto A2);
- le opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite al successivo articolo 3.4.2 e 3.4.3;

A2 - interventi che utilizzano incentivi per l'aumento della SCA esistente legittimata al 31/12/2016

- ristrutturazione edilizia rigenerativa di interi edifici, come disciplinata all'art. 2.2.1 che segue;
- interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 31/12/2016 sui quali l'edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 31/12/2016 inferiore a mq 300 di SCA;
- è consentito aumentare la SCA esistente legittimata al 31/12/2016 fino a 300 mq di SCA complessivamente calcolati portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A1
- in alternativa è consentito aumentare la SCA esistente legittimata al 31/12/2016 fino a mq 390 di SCA complessivamente calcolati

portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A4.

B) NEI LOTTI LIBERI (INDIVIDUATI CON APPOSITA GRAFIA NEL RUE)

- nei lotti liberi a destinazione residenziale (RES) sono consentiti interventi di nuova costruzione, per una SCA massima di mq 300 SCA portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A1 o di 390 mq SCA portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A4;
- nei lotti liberi a destinazione produttiva (PRO), sono consentiti interventi di nuova costruzione, per una SCA massima di mq 500 SCA portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A1 o di 650 mq SCA portando la prestazione energetica dell'edificio almeno alla classe A4.

INCENTIVI PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIGENERATIVA UTILIZZANDO LA STRATEGIA RIGE

La ristrutturazione edilizia rigenerativa, prevista dalla strategia di 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.

Il RUE prevede incentivi una tantum per l'aumento della SCA esistente legittimata al 31/12/2016, modulandoli in base ai livelli di qualità raggiunti dall'edificio dopo l'intervento. Per accedere agli incentivi una tantum occorre preventivamente convenzionarsi col Comune, utilizzando lo schema di convenzione in allegato al presente RUE.

L'intervento di rigenerazione dovrà tenere in considerazione la permeabilità dei suoli, al fine di localizzare le superfici aggiuntive consentite dal RUE. È anche ammissibile trasferire la quantità edificatoria relativa all'ampliamento tra lotti differenti previa sottoscrizione di una convenzione che sancisca l'inedificabilità futura del lotto da cui decolla l'edificabilità a seguito dell'intervento e solo se è già individuato l'atterraggio e l'accettazione del proprietario del lotto in cui l'edificabilità atterra. In caso di grandi

immobili con proprietà frazionate in condominio, la convenzione può consentire l'utilizzo di tale quantità per tre anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. La quantità trasferibile è condizionata, dalla strategia assegnata al lotto di atterraggio, fatto salvo il rispetto del DM 1444/68 e potendo garantire la realizzazione dei parcheggi pertinenziali:

- nelle ATE RIGE sarà possibile fare atterrare una quantità che, sommata all'incentivo RIGE riferita al lotto di atterraggio, non superi il 45% della SCA preesistente;
- nelle aree RIPA sarà possibile trasferire una quantità limitata al raggiungimento dell'UTL² di 0,65 mq SCA/mq ST;
- nelle ATE/aree CONS, RIGU, RIVA, TANP o CPA non è ammesso alcun trasferimento.

Si richiama l'obbligo del rispetto della disciplina di cui all'art. 10.12 in merito all'accessibilità/ adattabilità degli interventi.

Nei settori urbani nr. 1 “Croce-Chiusa”, nr. 2 “via del Lavoro” e nr. 5 “Bolero” gli interventi di rigenerazione edilizia dovranno altresì includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, di cui all'art. 9.8.

Gli incentivi sono distinti in base all'uso prevalente dell'edificio su cui si interviene, come dettagliato negli articoli seguenti.

2.2.1.1 Incentivi una tantum per interventi su edifici in ATE a uso prevalentemente residenziale (RES)

A- Edifici ad uso prevalente residenziale in ATE prevalentemente residenziali RES.

Per ottenere incentivi una tantum rispetto alla SCA esistente legittimata all'uso residenziale al 31/12/2016 occorre realizzare almeno uno dei due obiettivi:

1. il miglioramento sismico dell'edificio (come definito con DL 74/2012)
2. il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio portandolo almeno in classe A1, oppure fino alla classe A4.

Relativamente all'obiettivo 1) si specifica che il grado di miglioramento sismico raggiunto dalla struttura sarà valutato attraverso il coefficiente di vulnerabilità sismica α_{Cu}

(definito in allegato alle seguenti norme) in funzione della tipologia di intervento:

1A) intervento all'interno del volume esistente o ampliamento laterale. La prestazione dello stato di fatto rispetto alla soluzione di progetto deve aumentare per effetto del Miglioramento o Adeguamento sismico della struttura preesistente;

1B) intervento di sopraelevazione parziale o totale. Le opere devono sempre garantire l'Adeguamento sismico

L'incentivo rispetto alla SCA esistente è così quantificato nella tabella che segue

Tipologia di intervento	Prestazione min rispetto a α_{Cu} esistente	Incentivo SCA
1A	+ 25 %	+3% SCA
	+ 50 %	+5% SCA
	+ 90 %	+8% SCA
	Adeguamento	+15% SCA
1B	Adeguamento	+15% SCA

Relativamente all'obiettivo 2) si specifica che il grado di miglioramento è valutato attraverso il coefficiente di prestazione energetica EP_{igl} calcolato secondo la normativa regionale.

L'incentivo rispetto alla SCA esistente è così quantificato nella tabella che segue

Classe energetica raggiunta	Incentivo SCA
A1	+5% SCA
A2	+8% SCA
A3	+12% SCA
A4	+15% SCA

Se si perseguono entrambi gli obiettivi gli incentivi possono essere sommati. In tal caso è possibile ottenere un incentivo massimo una tantum pari al 30% della SCA esistente dell'edificio se lo si adegua sismicamente e lo si porta in classe A4. La tabella che segue riassume gli incentivi per entrambi gli obiettivi.

Incentivo SCA per grado di miglioramento sismico (a)	Incentivo SCA per classe energetica raggiunta (b)	Incentivo SCA max (a+b)
da +3% a +15% SCA	da + 5% SCA a +15% SCA	da + 3% a +30% SCA

In caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA aggiuntiva che accede agli incentivi una tantum è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari, dedotta la

² UTL = indice di utilizzazione territoriale espresso in mq SCA/mq di terreno

SCA dei parcheggi pertinenziali preesistenti. Qualora le dimensioni del lotto lo consentano è possibile realizzare l'ampliamento anche non in aderenza all'edificio, (nel qual caso l'edificio originario e l'edificio originato dall'incentivo dovranno raggiungere gli obiettivi di qualità che il progetto di rigenerazione si pone.

B- Edifici ad uso prevalente terziario in ATE prevalentemente residenziali RES.

Per calcolare gli incentivi una tantum rispetto alla SCA esistente legittimata all'uso terziario al 31/12/2016 occorre applicare l'art. 2.2.1.5.

2.2.1.2 Incentivi una tantum per interventi su edifici in ATE a uso prevalentemente produttivo (PRO)

A- Edifici ad uso prevalente produttivo in ATE prevalentemente produttive PRO.

È consentita la percentuale di aumento del 50% di SCA legittimata all'uso produttivo al 31/12/2016 subordinatamente al raggiungimento di uno dei seguenti obiettivi:

1. realizzare l'ampliamento secondo la normativa energetica vigente;
2. migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 2%;
3. migliorare il coefficiente α_{Cu} dell'edificio (globale comprensivo dell'ampliamento) secondo la normativa vigente.

In alternativa l'intervento potrà altresì raggiungere l'indice fondiario massimo UFL di 2,8 mq SLP /mq 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 (nel rispetto dei limiti alle altezze dei manufatti di cui alla tav. 5.4 del PSC), qualora l'edificio originario e quello originato dall'incentivo rientrino in classe A4.

In caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA aggiuntiva che accede agli incentivi una tantum è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari, dedotta la SCA dei parcheggi pertinenziali preesistenti.

Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti, devono

rispettare le procedure previste dall'art. A14bis della LR 20/2000 smi.

B- Edifici ad uso prevalente terziario in ATE prevalentemente produttive PRO.

Per calcolare gli incentivi una tantum rispetto alla SCA esistente legittimata all'uso terziario al 31/12/2016 occorre applicare l'art. 2.2.1.5.

2.2.1.3 Incentivi una tantum per interventi su edifici in ATE a uso prevalentemente terziario (TER)

A- Edifici ad uso prevalente terziario in ATE prevalentemente terziarie TER.

È consentita la percentuale di aumento del 30% di SCA legittimata all'uso terziario al 31/12/2016 subordinatamente al raggiungimento di uno dei seguenti obiettivi:

1. realizzare l'ampliamento in classe energetica A1;
2. migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 10%;
3. migliorare il coefficiente α_{Cu} dell'edificio (globale comprensivo dell'ampliamento) secondo la normativa vigente.

In alternativa l'intervento potrà altresì raggiungere l'indice fondiario massimo UFL di 2,8 mq SLP /mq 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 (nel rispetto dei limiti alle altezze dei manufatti di cui alla tav. 5.4 del PSC), qualora l'edificio originario e quello originato dall'incentivo rientrino in classe A4.

In caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA aggiuntiva che accede agli incentivi una tantum è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari, dedotta la SCA dei parcheggi pertinenziali preesistenti.

B- Edifici ad uso prevalente produttivo in ATE prevalentemente terziarie TER.

Per calcolare gli incentivi una tantum rispetto alla SCA esistente legittimata all'uso produttivo al 31/12/2016 occorre applicare l'art. 2.2.1.5.

2.2.1.4 Incentivi una tantum per interventi su edifici in ATE a uso prevalentemente

commerciale (COM)

È consentita la percentuale di aumento del 20% di SCA legittimata all'uso commerciale al 31/12/2016, ferma restando la superficie di vendita ammissibile ai sensi dell'art. 12.2 delle presenti norme, subordinatamente al raggiungimento di uno dei seguenti obiettivi:

1. migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 15%;
2. adeguare il coefficiente α_{Cu} dell'edificio (globale comprensivo dell'ampliamento) secondo la normativa vigente.

2.2.1.5 Incentivi una tantum per interventi su edifici esistenti con uso legittimato diverso da quello prevalente assegnato all'ATE

Al fine di accedere all'incentivo una tantum si deve procedere nel seguente modo:

1. calcolare la SCA aggiuntiva secondo le disposizioni relative all'uso esistente legittimato dell'edificio,
2. verificare l'eventuale insediamento di nuovi usi nelle tabelle riportate all'art. 12.1 con riferimento all'uso prevalente dell'ATE riportato nel cartiglio delle tavole grafiche del RUE

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 o terziarie e dotazioni territoriali.

La rigenerazione urbana (RIGU) è attuata attraverso Piani attuativi che definiscono 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, la struttura fondiaria 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 le tecniche dei progetti partecipati della disciplina particolareggiata

dei tessuti oggetto di intervento.

Nei settori urbani nr. 1 “Croce-Chiusa”, e nr. 2 “via del Lavoro” e ~~nr. 5 “Bolero”~~ gli interventi di rigenerazione dovranno altresì includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, di cui all'art. 9.8.

Nell'ambito RIGU Bastia nei locali al piano terra dei civici 2, 2/2 e 4 di via della Bastia, attualmente destinati ad uso commerciale/artigianale, è fatto divieto di qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso fino al completamento degli interventi di bonifica di cui al punto 4 del provvedimento di approvazione del documento di Analisi di Rischio sito specifica della Città Metropolitana di Bologna (determina dirigenziale 2010/2015 PG 95076 del 28/7/2015). Le aree inquinate sono assoggettate al principio di Onere reale di cui all'art. 253 del D. Lgs 152/2006, ciò in seguito all'approvazione del Progetto di Bonifica autorizzato da Arpa con Determinazioni n. 19 del 03.01.2017 e n. 142 del 12.01.2017.

a) Interventi ammissibili con Piano attuativo successivo al progetto partecipato

Negli ambiti RIGU, subordinatamente all'approvazione di un progetto partecipato, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia rigenerativa di interi edifici o in alternativa interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione, con il vincolo comunale di costruire l'edificio secondo la normativa energetica e secondo la normativa sismica vigenti e con la possibilità di aumentare la SCA esistente solo in esito al progetto partecipato;
- nuova costruzione di dotazioni territoriali.

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 un'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 comma 4bis della LR 20/2000 smi.

Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato cui si applica tale strategia sono individuati nella tav. 2 del PSC.

b) Interventi ammessi in assenza di progetto partecipato

In attesa dell’approvazione dei progetti partecipati negli ambiti RIGU sono consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, definita all’art. 3, comma 1, lettera a e b del DPR 380/2001 con possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali dovute;
- cambio d’uso limitato a singole unità immobiliari preesistenti al 30 novembre 2017 con divieto di frazionamento;
- le opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite al successivo articolo 3.4;
- 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 mq 250 SV;
- interventi di ampliamento fino al 30% della SCA delle attività produttive esistenti e non dannose per la salute e nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica.

Tutti gli interventi di cui alla lettera b) sono subordinati alla trascrizione al pubblico registro immobiliare di un atto unilaterale in cui la proprietà si obbliga a non eseguire sulla medesima unità oggetto di intervento ulteriori interventi del medesimo tipo nei dieci anni successivi, fatta salva l’adesione al progetto partecipato.

c) Interventi non ammessi in assenza di progetto partecipato

In attesa dell’approvazione dei progetti partecipati sono esclusi invece:

- 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, nonché agli stakeholders individuati dal progetto. 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.

Al fine di supportare l’avvio del percorso di partecipazione il Responsabile del procedimento, nei modi previsti dall’art. 11 della L. 241/90 e in base alle direttive definite dal PSC, predisporrà un documento di fattibilità individuando i proprietari degli immobili incisi giuridicamente dal progetto e definendo in prima approssimazione, anche attraverso accordi ai sensi dell’art. 18 LR 20/2000, il perimetro degli ambiti da assoggettare a interventi di trasformazione e di quelli da assoggettare a interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia rigenerativa.

Il progetto partecipato potrà in generale articolarsi tenendo conto delle seguenti fasi:

1. costruzione della prima idea progettuale sulla base delle direttive definite dal PSC, ossia definizione degli obiettivi 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. considerazione della disponibilità a partecipare dei proprietari di immobili giuridicamente incisi dalla trasformazione;
6. definizione comune dei problemi e costruzione di un impegno di lavoro che contenga una definizione del campo progettuale e gli impegni di partenariato sui quali lavorare;
7. costruzione di condivisioni su proposte relative alle finalità eventualmente presentate dai proprietari partecipanti;
8. negoziazione di quote di cambio d’uso o eventualmente di edificabilità aggiuntiva che il Comune mette a disposizione sotto forma di QPB per incentivare la condivisione del progetto da parte dei proprietari degli immobili coinvolti;
9. messa a punto di un sistema di auto-valutazione del grado di rispondenza tra il progetto e gli obiettivi definiti;
10. 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 considerare:

- definizione e analisi del problema;
- 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.

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

Al fine della definizione del progetto partecipato la QTR di diritto, che peraltro corrisponde alle SCA esistenti, e l’indice fondiario dei singoli lotti si ottengono dividendo la SCA esistente per l’estensione del lotto. Quantità maggiori sono ottenibili attraverso l’attivazione di interventi di rigenerazione edilizia o attraverso la negoziazione di QPB con il Comune.

Gli interventi di rigenerazione edilizia e di nuova edificazione dovranno essere rivolti altresì alla risoluzione delle eventuali criticità idrauliche con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane o lo scarico diretto nel Fiume Reno.

2.4 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato marginale ed è disciplinata dal POC secondo le indicazioni del PSC e le direttive definite dal RUE. Le RIPA sono articolate nelle seguenti funzioni:

- per dotazioni territoriali;
- per funzioni prevalentemente commerciali e o 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.

-) Interventi ammessi in assenza di PUA

In attesa dell’approvazione dei PUA negli ambiti soggetti a RIPA sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con esclusione del cambio d’uso) degli edifici e delle infrastrutture;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione del cambio d’uso e della nuova costruzione conseguente a demolizione) di singole unità immobiliari;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti;
- realizzazione di superficie accessoria per una

superficie non superiore al 10% della SCA esistente per ambito di intervento e comunque non superiore a mq 100, raddoppiabile in caso di ristrutturazione o realizzazione di attrezzature per lo sport o il tempo libero.

2.5 RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato marginale ed è disciplinata dal RUE secondo le indicazioni del PSC in base alle seguenti funzioni:

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

La rivalorizzazione urbana (RIVA) è attuata attraverso azioni sistemiche volte a garantire il miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano e 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, secondo gli obiettivi del PSC. Gli ambiti RIVA si attuano direttamente attraverso uno o più pratiche edilizie convenzionate e sono soggetti ai medesimi obblighi degli ambiti RIPA di cui al cap. 4 e 5 (realizzazione di ERS, contributo di sostenibilità, realizzazione o monetizzazione delle dotazioni, indagini sismiche).

La seguente tabella riepiloga gli ambiti RIVA per settore urbano

Settore urbano	Area RIVA
1- Croce-Chiusa	3 A. Costa
2 Industriale via del Lavoro	39 Lavoro
4 Centro-Garibaldi	11 Clementi 12 Isonzo
7 Belvedere-Faianello	20 Puccini 21 Mazzetti
8 S. Biagio	27 Macero Marzabotto
9 Ceretolo	29 Libertà 30 Belvedere

In attesa di attuare l'intervento convenzionato negli ambiti soggetti a RIVA sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con esclusione del cambio d'uso e di aumento di superficie utile) degli edifici e delle infrastrutture;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti.

In attesa di attuare l'intervento convenzionato negli ambiti soggetti a RIVA è vietato il frazionamento esteso ad interi edifici.

2.6 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 per 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 si attuano attraverso 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.

-) Interventi ammessi in assenza di PUA

In attesa dell'approvazione dei PUA negli ambiti soggetti a TANP sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici e delle infrastrutture.

2.7 CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI (CPA)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato o marginale ed è disciplinata dai PUA o da titoli edilizi convenzionati 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 2.3 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 successivo al PRG '89 attualmente 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, oppure Piani di Recupero e Progetti Unitari approvati dal Consiglio Comunale successivamente al 22.09.1992 e prima del 19.12.2013. Gli interventi previsti in tali Piani attuativi si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati 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 11 della Relazione illustrativa del RUE 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. Con la medesima procedura potrà essere aggiornato il disegno urbano dei PUA non soggetti sa

prescrizioni del POC e che non modificano la QTT approvata.

Le parti non ancora attuate dai PUA riceveranno gli aggiornamenti normativi sovraordinati.

2.7.1 INTERVENTI AMMISSIBILI NEI PUA IN CORSO AL 19/12/2013 IN AGGIUNTA ALLA SCA ESISTENTE LEGITTIMATA

Nei PUA in corso al 19/12/2013 potranno essere autorizzati in aggiunta alla SCA esistente legittimata i seguenti interventi, qualora valutati positivamente dalle strutture competenti:

- manutenzione ordinaria;
- adeguamento o miglioramento sismico della struttura degli edifici;
- installazione manufatti per esposizione dei rifiuti;
- realizzazione di cabine MT/bt,
- installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di gazebi fino a 12 mq;
- realizzazione di schermature solari;
- installazione di manufatti in materiale metallico ad uso box cani.

Inoltre, nei PUA in corso al 19/12/2013, dopo 10 anni dalla data di fine lavori del singolo edificio, potranno essere autorizzati in aggiunta alla SCA esistente legittimata, i seguenti interventi, con le specifiche previste all'art. 3.4:

- edilizia libera;
- adeguamento sanitario;
- adeguamento antincendio;
- realizzazione di soppalchi;
- frazionamento in procedimento giudiziario;
- realizzazione di abbaini;
- realizzazione/chiusura dei balconi;
- trasformazione di SA esistente e/o di superficie di vani comuni entro sagoma in SU o SA;
- modifica delle bucatore;
- sostituzione di manufatti accessori;
- innalzamento del colmo del tetto;
- installazione di cassette in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino;
- realizzazione di portici tecnologici e serre solari;
- adeguamento dei lastrici solari;
- ampliamento in edifici produttivi o commerciali non riscaldati;
- cambio d'uso di singola unità immobiliare verso l'uso prevalente dell'edificio in cui è situata.

La Sca calcolata ai sensi del presente articolo non incide sulla Sca definita dalla convenzione urbanistica.

Nelle aree per servizi urbani, trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori, possono essere autorizzate modifiche e implementazioni degli edifici pubblici con le modalità definite all’art. 3.3.2 del RUE.

2.8 STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

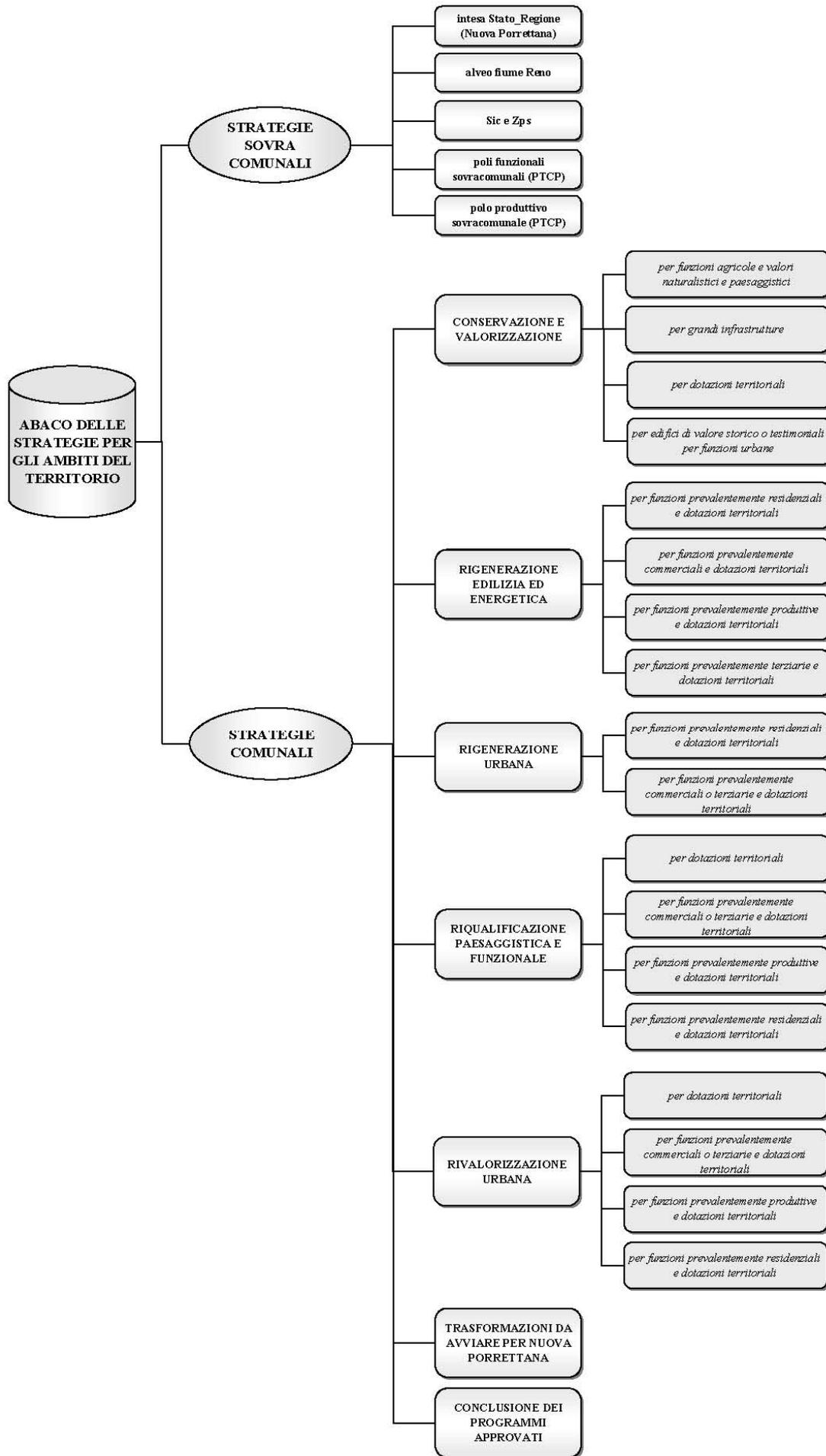
Il PSC distingue gli ambiti soggetti a strategie di livello sovracomunale e quelli soggetti a strategie di livello comunale.

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;
- Sottoscrizione in data 16/03/2020 del *Protocollo di intesa per la collocazione delle opere relative all’intervento “Riassetto rete AT area di Bologna”*, prot. n. RPI/2020/96, tra Regione Emilia Romagna, i Comuni di Bologna (BO), Anzola dell’Emilia (BO), San Lazzaro di Savena (BO), Casalecchio di Reno (BO), E-Distribuzione e Terna S.p.A.; progetto definitivo autorizzato con il decreto interministeriale n. 239/EL-443/334/2021;
- 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:
 - 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 Riale-Galvano, di cui all’Accordo Territoriale stipulato con la Provincia di Bologna e l’Associazione intercomunale Area Bazzanese in data 29 giugno 2012.
- Accordo di Programma per la realizzazione della nuova Casa della Salute e contestuale riassetto urbanistico dei settori urbani n. 3 Centro e n. 12 Meridiana sottoscritto con la Provincia di Bologna e l’Azienda ASL di Bologna.

Le strategie di livello sovracomunale sono contenute negli atti della pianificazione sovraordinata cui il PSC è conformato. Le presenti norme riguardano l’applicazione delle strategie di livello comunale definite al Cap. 6 del PSC. Pertanto gli interventi negli ambiti interessati dovranno attenersi alle regole fissate nei Piani, Accordi, Intese o Regolamenti gestionali approvati dagli Enti competenti.



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) e della Rivalorizzazione Urbana (RIVA) definite al precedente cap 2. Questa disciplina particolareggiata individua altresì le parti del territorio urbanizzato consolidato destinate a dotazioni territoriali ed ecologiche.

3.2 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.

Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 1 è assimilato a zona omogenea B.

Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 2 è assimilato a zona omogenea D.

Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 3 è assimilato a zona omogenea F.

Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 4 è assimilato a zona omogenea F.

3.3 CONTENUTI DELLE TAVOLE DEL RUE

3.3.1 LE AREE TERRITORIALI ELEMENTARI (A.T.E.)

La tav. 1 del RUE suddivide gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, di cui al precedente art. 3.2, in sottoambiti chiamati Aree Territoriali Elementari (ATE) omogenee per disciplina urbanistica.

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

- il numero d'ordine dell'ATE (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 ammissibile negli edifici e nei lotti (v. cap 12 del RUE);
- la strategia di intervento ammessa (v cap. 2 del RUE).

Le ATE possono, a seconda dei casi, corrispondere ad un unico lotto o a più lotti.

Il “perimetro dell'ATE”, cui riferire la disciplina del cartiglio, è definito nel Glossario allegato alle presenti norme.

La tav. 1 del RUE riporta inoltre le seguenti indicazioni di disciplina:

- aree per dotazioni territoriali, servizi pubblici o di interesse pubblico, e funzioni ammesse;
- edifici tutelati;
- aree verdi, giardini e orti urbani (v. art. 9.4 del RUE);
- tipologie commerciali al dettaglio;
- principali limiti all'edificazione;
- accesso comune a più immobili;
- prescrizioni particolari.

Nelle aree corrispondenti ad accessi comuni a più immobili il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una tavola d'insieme approvata dall'assemblea condominiale.

3.3.2 DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI URBANI (TCS)

Le singole aree per servizi urbani (TCS) 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 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 aree TCS comprendono:

- servizi pubblici o di interesse pubblico;
- manufatti tecnologici e chioschi;

- verde pubblico attrezzato e/o verde sportivo;
- rispetto stradale, ambientale o pedonale;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- nuove rotatorie di progetto.

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 con specifico atto ad esclusione degli interventi di cui all'art. 3.4.2 e 3.4.3, immediatamente autorizzabili dal SUE con le procedure di cui alla LR 15/2013 smi.

Le modalità qualitative di intervento in tali aree sono disciplinate al titolo 3 del RUE.

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

3.4 OPERE AMMISSIBILI UNA TANTUM IN ASSENZA DEGLI INCENTIVI RIGE

Le opere sono differenziate in base alla strategia cui il RUE assoggetta le ATE.

Si specifica che ciascuno degli interventi sottodenominati è ammesso una tantum per singola unità immobiliare esistente al 31/12/2016. La realizzazione di tali opere è esclusa dall'obbligo di adeguamento delle dotazioni pertinenziali. La SCA aggiuntiva per tali opere, e quella necessaria per attuarle, viene conteggiata al fine della quantificazione del contributo di costruzione e delle dotazioni territoriali connesse all'intervento.

3.4.1 OPERE AMMISSIBILI IN ATE CONS TUTELE DA DISPOSIZIONI DEL MIBAC

Sono ammesse le opere autorizzate dal MIBAC.

3.4.2 OPERE AMMISSIBILI IN ATE RIGE, RIGU, CONS DI TUTELA COMUNALE O PER SERVIZI URBANI (TCS)

Nelle ATE RIGE, RIGU, CONS di tutela comunale o per servizi urbani (TCS) sono ammesse le seguenti opere.

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

Recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti consiste nel recuperare e riutilizzare per l'uso abitativo i sottotetti degli edifici residenziali. L'opera consente la modifica delle altezze di gronda fino a un massimo di cm 50. 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.

Adeguamento sanitario

In tutte le unità immobiliari in cui i servizi socio sanitari quali mensa, spogliatoi e servizi igienici debbano essere adeguati alle misure stabilite da apposite prescrizioni, proposte di ordinanza o proposte di altri provvedimenti dall'autorità sanitaria, sono ammessi gli interventi necessari e il volume esistente può essere superato della misura strettamente necessaria all'adeguamento prescritto.

Adeguamento antincendio

Sono ammessi gli interventi necessari ad adeguare gli edifici alle normative antincendio e il volume esistente può essere superato della misura strettamente necessaria all'adeguamento necessario.

Adeguamento o miglioramento sismico della struttura

È ammessa la superficie aggiuntiva nella misura strettamente necessaria all'intervento.

Realizzazione di soppalchi

nel rispetto dei parametri dimensionali definiti all'art. 10.6.1 del RUE.

Frazionamento in procedimento giudiziario

In caso di procedimento giudiziario in merito a cause quali fallimento, pignoramento o divorzio è ammesso il frazionamento di unità immobiliari RES anche in deroga all'art. 8.4 del RUE, 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.

Realizzazione di abbaini

nel rispetto dei parametri dimensionali definiti all'art. 7.2.4 del RUE.

Realizzazione dei balconi

È ammessa la realizzazione di balconi negli edifici o negli organismi edilizi esistenti al 19 dicembre 2013 nella misura massima di mq 12 di superficie di calpestio per alloggio. La realizzazione di terrazzi in falda (anche

accessibili da vano non abitabile) è ammissibile nel numero massimo non superiore a uno per unità immobiliare presente nel sottotetto.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto, approvato dal condominio, relativo all'intero prospetto in cui si interviene, e nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze. Tale progetto dovrà contenere l'impegno del condominio 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.

Chiusura di balconi

È ammessa la chiusura di logge e balconi esistenti al 19 dicembre 2013, compresi i balconi non coperti, i terrazzi in copertura e le terrazze su lastrico solare, con l'obbligo di presentazione di un progetto che riguardi l'intero prospetto e contenente l'impegno del condominio all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la chiusura dei balconi anche in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto. La chiusura dei balconi è ammessa nella misura massima di 25 mq di superficie di calpestio per unità immobiliare. Nei TCS tale limite è portato a mq 50.

Trasformazione di SA o di superficie di vani comuni entro sagoma.

Entro la sagoma dell'edificio è ammessa la trasformazione di Superficie accessoria esistente al 31/12/2016 in Superficie utile o in Superficie accessoria di altra tipologia fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali minime.

Analogamente è ammessa la trasformazione di superficie entro sagoma esistente al 31/12/2016 di vani comuni in SU o SA.

Installazione manufatti per esposizione dei rifiuti

È ammessa l'installazione di manufatti chiusi e coperti per l'esposizione dei rifiuti differenziati.

Abilitazione di Sca ante L 47/85

È ammessa l'abilitazione di Sca necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L 47/85.

Abilitazione di Superficie accessoria esistente al 19/12/2013

È ammessa l'abilitazione della Superficie accessoria esistente al 19/12/2013.

Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a garages o posti auto

Negli edifici esistenti al 31/12/2016 è ammessa la realizzazione di superfici accessorie destinate a garages o posti auto, sia in corpi fuori terra alti massimo un piano che in costruzioni interrato, nel rispetto della disciplina sulle distanze.

Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione non potranno essere trasformate per 10 anni.

Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a cantine individuali

Negli edifici esistenti al 31/12/2016, quando la dotazione di cantine individuali sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie, nella misura massima di mq 6 di SA per ogni cantina.

Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione non potranno essere trasformate per 10 anni.

Sostituzione di manufatti accessori

Negli edifici esistenti al 31/12/2016 è ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze e a parità di SCA, 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 interna non superiore a ml 3.

Le costruzioni accessorie ottenute utilizzando tale disposizione non potranno essere trasformate per 10 anni.

3.4.3 OPERE AMMISSIBILI IN EDIFICI RIGE, RIGU O PER SERVIZI URBANI (TCS) PURCHÉ NON SOGGETTI A TUTELE

Negli edifici ordinari non soggetti a tutele presenti nelle ATE RIGE e RIGU o per servizi urbani (TCS) sono ammesse le seguenti opere in aggiunta a quelli descritti all'art. 3.4.2 che precede.

Innalzamento del colmo del tetto

Al fine di migliorare le caratteristiche di pendenza delle falde dei tetti è consentito l'innalzamento del colmo del tetto, potendo

così trasformare anche un tetto piano in un tetto a falde, purché tale intervento non comporti il contemporaneo innalzamento delle linee di gronda.

Installazione di tecnologie FER

È ammessa l'installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili (FER)

Installazione di cassette in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino

È ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, l'installazione di cassette in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt 2,70. In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di una casetta per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite di una casetta per area pertinenziale. Nei TCS tale limite è innalzato a mq 25.

L'installazione è ammissibile anche su lastrico solare.

Realizzazione di cabine MT/bt,

che abbiano le necessarie autorizzazioni di legge e dell'Enel.

Realizzazione di portici tecnologici e serre solari, come definiti nel glossario allegato alle presenti norme, di dimensione massima di mq 30 di superficie coperta per unità immobiliare.

Realizzazione di gazebi

È ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, la realizzazione di gazebi (definiti nel glossario allegato alle presenti norme) nella misura di un gazebo di massimo 12 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 12 mq per area pertinenziale nel caso di condomini, ed altezza non superiore a m 3,00. Negli edifici TER o COM è altresì ammessa la realizzazione di un gazebo di 12 mq per edificio. Nei TCS tale limite è innalzato a mq 30. Le dimensioni sopra individuate definiscono la soglia richiamata nel DM 02/03/2018.

Realizzazione di pergolati

È ammessa la realizzazione di pergolati nella misura di un pergolato di massimo 15 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 15 mq per area pertinenziale nel caso di condomini,

ed altezza non superiore a m 3,00.

Realizzazione di schermature solari, come definite all'art. 7.2.15 del RUE.

Adeguamento dei lastrici solari

Nei TCS e nei condomini con un numero di unità immobiliari pari o superiore a 6, è ammesso l'intervento di completamento della copertura, mediante costruzione di corpo di fabbrica di dimensione massima di mq 35 SCA per ciascuna unità immobiliare (sottostante il lastrico) esistente al 31/12/2016, con l'obbligo di non creare nuove u.i. per 10 anni. Ove il lastrico su cui si interviene non sia coibentato, occorrerà provvedere alla coibentazione per la parte di solaio interessato dall'intervento. In alternativa è ammessa la realizzazione di un tetto a falde di inclinazione non superiore a 35° senza modifica della linea di gronda. La superficie utile o accessoria così recuperata è da intendersi ammessa.

L'intervento è in ogni caso da considerarsi una tantum.

Ampliamento in edifici produttivi o commerciali non riscaldati

È ammesso l'intervento di ampliamento del 50% dell'edificio, solo per realizzare ambienti non riscaldati in edifici produttivi o commerciali. In questo caso è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.

Installazione di manufatti ad uso box cani

È ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, l'installazione di manufatti ad uso box cani, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt 2,70. In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di un box per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite è di un box di mq 12 per area pertinenziale.

4 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO MARGINALE, DEL TERRITORIO URBANIZZABILE E DI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO

4.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini del D.M. 1444/68 il TUM è assimilato a seconda dei casi a zona omogenea B o D.

4.2 INTERVENTI DI RIVALORIZZAZIONE URBANA

Nel TUM è possibile intervenire per intervento diretto negli ambiti RIVA, disciplinati all'art. 2.5 del RUE. Tali ambiti si attuano attraverso pratiche edilizie convenzionate, essendo soggetti agli obblighi di cui agli artt. 4.3.6 e al cap. 5. Per alcune tipologie di intervento occorre effettuare una verifica preliminare delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti, in applicazione dell'art. 7.5 del RUE.

4.3 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 attivare 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 perfezionerà 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 alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

Alla conclusione di tali procedure il Comune fissa gli impegni assunti attraverso un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 smi con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi selezionati e adotta il POC.

4.3.1 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 delle convenzioni riguardanti comparti si conclude ogni compensazione di volumi e di aree prevista dal modello perequativo definito nel PSC.

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 del PSC, le aree oggetto di

trasformazione che costituiscono il comparto perequativo entreranno a far parte del territorio urbanizzato consolidato (TUC) e saranno disciplinate dal RUE.

4.3.2 ARTICOLAZIONE DELLE SCHEDE OPERATIVE

Il POC contiene una Scheda Operativa riguardante ciascun comparto o subcomparto avviato alla trasformazione o alla riqualificazione 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 all'individuazione catastale delle aree ovvero al rilievo degli esatti confini asseverato da un tecnico abilitato. Rispetto a tale superficie è verificato in modo definitivo il calcolo della QTR;
- 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. In relazione alla dimensione degli interventi da attivare il POC può altresì definire quali opere possono accedere ad un titolo edilizio convenzionato invece che al 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 del 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.

4.4 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 gli interventi specificati all'art. 2.4. 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.

Tutti i PUA dovranno tenere conto degli esiti della Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) in riferimento alla presenza di chirofiteri nel SIC-ZPS “Boschi di San Luca e destra Reno” come specificato all'art. 13.2.2.

4.4.1 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 permutate;
- 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.

4.4.2 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. 11.1.2 del RUE.

La QTR di spettanza di un subcomparto cedente può essere trasferita, 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. 4.3.4.

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.

4.4.3 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.

4.4.4 VARIAZIONI IN SEDE ATTUATIVA

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

- la estensione della 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. 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.

4.4.5 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 oppure alienarle ma sempre per ragioni di pubblica finalità.

4.4.6 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. 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;
- d. il progetto planivolumetrico di massima degli interventi privati, la localizzazione delle sagome di massimo ingombro del costruito con indicazione delle tipologie;
- e. i termini, di norma non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b), fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del PUA potranno ottenere l'agibilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b);
- f. 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 agibilità dei nuovi edifici;
- g. 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;
- h. 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.

4.5 AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANO (AET)

Il PSC in tavola 1 identifica con sigla AET un'area esterna al territorio urbano, che, per la peculiarità delle sue condizioni di stato di fatto e di diritto, non appartiene alle macroclassi TUC, TUM, TR. Tale area AET non matura alcuna edificabilità (l'ICE è nullo), poiché la quota spettante di diritto è già stata trasferita in un altro ambito a seguito della convenzione Rep. 18418/1995 modificata e integrata con convenzione Rep. 21772/1997.

4.6 PERMEABILITÀ DEI SUOLI PER LE AREE RIPA O CPA O TANP

Nelle aree soggette a RIPA o CPA o TANP la permeabilità del suolo dovrà tendere al 45% della superficie del comparto.

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, di trasformazione per l’inserimento della Nuova Porrettana o di rivalorizzazione urbana 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 sono chiamati a concorrere alla realizzazione e alla manutenzione delle dotazioni territoriali, realizzando direttamente le opere di urbanizzazione individuate dal POC, oppure 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 finanzia 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 che saranno 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 cui informare 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 equilibrare le condizioni di sostenibilità incise dall’attuazione delle previsioni di trasformazione del PSC. L’elenco di tali dotazioni sarà reso noto mediante avviso pubblico per l’elaborazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti attuatori relativamente all’inserimento nel 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 o nella convenzione urbanistica, 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 inserimento in POC;
- 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;
- Vaa = valore dell’area prima dell’inserimento in POC

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 Strategia e disciplina generale di intervento nel territorio rurale

Nel Territorio Rurale (TR) è ammessa esclusivamente la strategia di conservazione (CONS), di cui al precedente cap. 2, che 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, tantomeno è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Pertanto ogni intervento di trasformazione edilizia del territorio agricolo deve necessariamente avvenire all'interno del perimetro delle corti rurali esistenti o in adiacenza diretta ad esso.

Il territorio rurale si articola in:

- TR1 - Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale;
- TR2 Aree naturali ad evoluzione protetta;
- TR3 Nuclei storici agricoli.

Negli ambiti individuati dal PSC come TR 1 e 2 gli interventi si attuano mediante la predisposizione di:

- un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola) nel caso l'operatore agricolo necessiti di nuovi edifici;
- un progetto unitario, nel caso di interventi riguardanti l'assetto di superfici e usi della corte;
- intervento diretto, nel caso di:
- interventi che non prevedano nuove costruzioni né ampliamenti;

- cambio d'uso verso funzioni agricole;
- interventi di cui all'art. 6.14.

Negli ambiti TR 3 si interviene con Piano di Recupero.

Nel territorio rurale gli interventi vengono differenziati a seconda:

- della qualifica del soggetto che li attua;
- della categoria di pregio della corte;
- dal valore storico - testimoniale degli edifici che la compongono.

Le presenti norme vanno applicate facendo riferimento al rapporto di funzionalità esistente tra la corte e il soggetto attuatore.

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 tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato, il RUE distingue le corti rurali in 5 categorie (v. art. 6.3.2) sulla base delle caratteristiche verificate al 15.04.1999 descritte nel catalogo delle corti rurali Allegato 1 del RUE. In caso di interventi che modificano la categoria della corte (dismissione di aziende o creazione di nuove aziende agricole) l'aggiornamento del catalogo delle corti rurali non costituisce variante al RUE.

L'Allegato 1 regola altresì la sequenza delle verifiche tecniche da compiere per individuare i tipi di intervento possibili nelle corti a seconda della tipologia delle corti medesime e degli edifici in esse esistenti, che qui per comodità si richiamano:

- nella tavola "Corti e nuclei rurali" del RUE si individuano l'ambito del

territorio rurale, il codice di riferimento della corte e la tipologia degli edifici che la compongono (descritti nell'Allegato 1);

- nell'Allegato 1 "Catalogo delle Corti" si individua la categoria del valore storico-testimoniale e il pregio della corte (cat. 1-2-3-4-5);
- nell'Allegato 1 "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;
- nell'Allegato 1 "Elenco tipologie degli edifici" sono descritte le tipologie degli edifici esistenti nella corte (tipologie A-B-C-D-E-F-G-K-O-Z);
- nell'Allegato 1 "Abaco degli edifici" vengono descritte le possibilità di cambio d'uso degli edifici, a seconda della loro tipologia;
- 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.

Tipi di intervento e condizioni per attuarli sono definiti ai successivi articoli. Il numero degli alloggi realizzabili negli edifici rurali è definito nell'allegato 1, "Abaco degli Edifici Rurali", sotto lo schema del tipo di fabbricato, e varia a seconda della tipologia edilizia e della superficie di progetto. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi, individuati dal RUE come edifici precari.

Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali, mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6.

Per interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione nelle corti che ricadono nelle aree individuate di III livello nella tav. A2 del PSC, l'abilitazione del titolo edilizio è subordinata al positivo esito delle indagini preventive previste dalla normativa antisismica da effettuarsi con

metodo non semplificato.

Per la modalità di calcolo delle dotazioni pubbliche si veda l'art. 8.2.2.

Ai fini del D.M. 1444/68 il TR è assimilato a zona omogenea E.

6.1.2 INFRASTRUTTURE NEL TR

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 subordinati alla preventiva autorizzazione degli enti ad esse preposti. Realizzazione dei percorsi pedonali - ciclabili extraurbani.

I percorsi pedonali - ciclabili sono individuati negli elaborati del POC e comportano l'obbligo da parte dei proprietari dei fondi interessati di conservare l'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 l'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.

6.1.2.1 Disciplina della regimazione delle acque di versante per il territorio rurale

I proprietari dei terreni devono provvedere al mantenimento della piena efficienza della rete scolante delle acque, rimuovendo eventuale materiale presente che possa di precluderne la funzionalità: i terreni in prossimità di sedi stradali devono prevedere un adeguato canale di raccolta delle acque (il cosiddetto "fosso

di guardia") collegato alla rete di scolo naturale o artificiale. Le carraie (localmente denominate "cavedagne") ed i sentieri, devono prevedere sistemi "taglia acque" (anche con tecniche di ingegneria naturalistica) e devono essere sempre mantenute in piena efficienza.

Ai fini del mantenimento della funzionalità idraulica della rete di drenaggio principale di collina e di pianura, il RUE dispone per il territorio rurale la realizzazione di reti di regimazione idraulico - agraria permanente tramite la realizzazione di fossi. Questo tipo di affossatura svolge la funzione di intercettare le acque di infiltrazione che si muovono internamente al suolo e/o provenienti dai territori posti a monte, per convogliarle nella rete di scolo primaria o naturale allo scopo di non gravare sui terreni sottostanti. Le reti di regimazione idraulico - agraria permanente saranno previste dalla variante al PSC e al RUE per il territorio rurale nei terreni coltivati o a destinazione agricola ed in corrispondenza del limite tra territori forestali, agricoli e incolti. Tali reti si articoleranno in fossi di guardia, fossi livellari, strade fosso e fossi collettori, definiti nel glossario allegato alle presenti norme.

Per i fossi di guardia, di valle e livellare è prescritto:

- andamento trasversale alle linee di massima pendenza;
- pendenza pari e non superiore al 1-3%;
- sezione del canale trapezoidale, pendenza delle sponde pari a circa 60°, profondità superiore a quella delle lavorazioni (60-70 cm), larghezza base canale di 30-40 cm;
- lunghezza canale non superiore a 150 metri.

Per la strada fosso è prescritto:

- andamento trasversale alle linee di massima pendenza;
- pendenza non superiore a 1 - 3%;
- lunghezza non superiore a 150 - 200 m.

6.2 DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AMBITI TR1, TR2 E TR3

6.2.1 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TR1

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.

Nella corte rurale **C43 Villa Giorgi** è stata trasferita l'edificabilità della **Portineria Giorgi**, a seguito della sua demolizione e cessione gratuita al Comune dell'area; e il trasferimento della Sca demolita è destinata all' ~~in~~ ampliamento del fienile esistente con possibilità di ricavare fino a 4 alloggi.

Le aree identificate catastalmente al Foglio 17, mappali 193-194-387-456 sono idonee ad ospitare campo scuola golf e manufatti per massimo mq 80 di SCA.

6.2.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TR 2

Gli ambiti individuati dal PSC come TR2 - Aree naturali ad evoluzione protetta - sono disciplinati in attuazione di progetti approvati dal Consiglio Comunale.

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.

- Nelle corti B 04 San Gaetano, B 05 Montagnola di Sotto, B 06 Montagnola di Mezzo, B 07 Montagnola di Sopra, B 08 Villa Ada, B 09 Santa Margherita sono ammesse funzioni coerenti con il progetto di gestione del Parco della Chiusa. La capienza degli spazi ricettivi è definita contestualmente all'approvazione del progetto di restauro

con l'obiettivo di realizzare anche stanze familiari con 4 posti letto, di cui due per minorenni, anche in deroga alle superfici dei locali.

6.2.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TR3

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

I Nuclei storici agricoli individuati sono:

- TR3.1 – Tizzano;
- TR3.2 – Marescalchi;
- TR3.3 – Toiano;
- TR3.4 – Ghillini.

In tali nuclei è ammesso l'intervento diretto solo per opere di restauro e risanamento conservativo e scientifico nonché di manutenzione straordinaria di 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

La definizione di Azienda Agricola è riportata nell'Allegato 2 alle presenti norme e fa riferimento alla definizione ISTAT riportata al cap. 5 delle "Linee guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale" approvate con DGP 485 del 22/11/2005.

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

6.3.2 CATALOGAZIONE DELLE CORTI E DEGLI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE

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.

I siti rurali sono distinti a seconda delle loro caratteristiche storico-architettoniche nelle seguenti categorie:

- **Categoria 1** Corti Rurali o civili complessivamente di notevole pregio storico e architettonico che costituiscono elemento testimoniale del rapporto evolutivo tra manufatti e territorio;
- **Categoria 2** Corti Rurali o civili con alcuni edifici di intrinseco pregio storico architettonico che, insieme ai restanti, costituiscono un insieme di notevole valore ambientale;
- **Categoria 3** Corti Rurali o civili i cui edifici pur non possedendo intrinseci pregi storico-architettonici, costituiscono un insieme di interesse tipologico ed ambientale;
- **Categoria 4** Corti Rurali o civili i cui edifici né per intrinseci pregi, né per caratteristiche tipologiche danno luogo a valori ambientali;
- **Categoria 5** Edifici isolati, privi di intrinseci pregi e privi di caratteristiche tipologiche, che non danno luogo a valori ambientali.

Nelle tavole del RUE gli edifici delle corti rurali sono contraddistinti da lettere nel modo che segue:

- 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**;
- magazzini di grandi dimensioni, capannoni - lettera **Z**.

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 rispettivamente un PRA, di cui al successivo art. 6.4.2, o un progetto unitario.

Gli interventi nelle corti o edifici isolati di categoria 1, 2 e 3 vengono disciplinati dal successivo art. 6.6 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. 6.9.

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 utilizzati per una diversa e compatibile destinazione nel rispetto di tutte le relative disposizioni.

Per quanto riguarda l'aspetto relativo allo spandimento dei liquami, si dovrà fare riferimento alla vigente normativa di settore, L.R. n 4/2007 e relativo Regolamento Regionale del 28/10/2011.

6.4 PROCEDURE

6.4.1 PROGETTO UNITARIO

Il “Progetto Unitario”, attuabile anche per fasi successive, deve definire:

- il perimetro della “corte”;
- lo stato di fatto e le tipologie edilizie presenti;
- il tipo di intervento e l'uso di progetto degli edifici;
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza;
- la SCA di progetto.

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. Il Progetto unitario viene valutato dalla CQAP che esprime un parere sullo stesso.

Modifiche dell’assetto spaziale approvato comportano la presentazione di un nuovo progetto unitario, ad esclusione degli interventi di cui all’art. 6.15.

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 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 PSC.

Si definiscono significativi i seguenti interventi:

- nuove costruzioni necessarie all’azienda agricola;
- cambi di destinazione d’uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative nelle corti che costituiscono centro aziendale;
- ampliamento fuori sagoma di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità immobiliari;
- frazionamento di unità abitative esistenti con creazione di nuovi alloggi per la conduzione aziendale;
- ampliamento dei servizi agricoli superiore a 200mq;
- scorporo di intere corti rurali da aziende agricole.

Le aziende agricole che contengono più corti rurali dovranno individuare il centro aziendale attraverso un PRA.

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.

Il PRA, da applicare nel Territorio Rurale (TR), è approvato con le procedure dell’articolo 35 della L.R. 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.

6.4.3 PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

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

6.5.1 COLTIVATORE DIRETTO

La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dall’Ente competente, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

6.5.2 IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

la cui definizione è riportata nell’Allegato 2 alle presenti norme e fa riferimento al D.Lgs 99/2004 come modificato dal D.lgs 101/2005.

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.

6.5.3 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: la proprietà, l’usufrutto, l’enfiteusi, l’affitto, il comodato, il comodato gratuito, 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.

6.5.4 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 tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere (v. art. 6.3.2).

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli professionali, aziende agricole 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, è prescritta la presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) da allegare o di cui citare gli estremi di approvazione nelle successive pratiche edilizie inerenti la stessa corte.

Per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati per 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

- uso residenziale per gli edifici di tipologia A, B, C e D nei limiti previsti al successivo punto E “interventi ammessi”;
- uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici di tipologia E, F, G fatto salvo quanto previsto al punto 7 del successivo punto E;
- uso per soli servizi aziendali negli edifici di tipologia Z.

E - Interventi ammessi

- Manutenzione Ordinaria per tutti gli edifici.
- Manutenzione Straordinaria per tutti gli edifici.
- Restauro e Risanamento Conservativo 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 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).
- Ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli stilemi e la possibilità di aumento della sagoma dell'edificio esclusivamente per l'ispessimento delle murature verso l'esterno e per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C.
- Interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi, come definiti all'art. 6.15 del RUE per gli edifici A, B, C, D.
- Ristrutturazione Edilizia 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;
- 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.
- Ristrutturazione edilizia 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.
- Nuova Costruzione di autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente paragrafo C, con una superficie massima pari a 25 mq per ogni unità abitativa.
- Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti agricole verso usi non agricoli.

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 tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere (v. art. 6.3.2).

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) di cui citare gli estremi di approvazione nelle successive pratiche edilizie inerenti la stessa corte. 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, B, C, D e G (D e G solo se di interesse storico testimoniale) sono ammessi i seguenti usi:

- residenza;
- attività ricettive, di ristorazione, professionali;
- attrezzature socio - ricreative e culturali.

Per gli edifici di tipologia E, F, Z, D e G (D e G solo se non individuati di interesse storico testimoniale) sono ammessi usi di servizio alle attività principali.

E - Interventi ammessi

- Manutenzione Ordinaria per tutti gli edifici.
- Manutenzione Straordinaria per tutti gli edifici.
- Restauro e Risanamento Conservativo 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 "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.
 - Ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli stilemi e la possibilità di aumento della sagoma dell'edificio esclusivamente per l'ispessimento delle murature verso l'esterno e per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C, D
 - Interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi, come definiti all'art. 6.15 del RUE per gli edifici A, B, C, D
 - Ristrutturazione Edilizia 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 sopalature di arredo, ove le altezze interne lo consentano;
 - 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.
 - Ristrutturazione Edilizia 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 sopalature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.
- Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.

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

A - Oggetto

Agli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale appartengono le tipologie contrassegnate nelle tavole di RUE con lettere G e O (v. art. 6.3.2).

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

- Manutenzione Ordinaria.
- Manutenzione Straordinaria.
- Restauro e Risanamento Conservativo.
- Cambio d'Uso: Nei limiti degli usi compatibili di cui al precedente paragrafo).
- Ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli stilemi e la possibilità di aumento della sagoma dell'edificio esclusivamente per l'ispessimento delle murature verso l'esterno e per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati.
- Interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi, come definiti all'art. 6.15 del RUE per gli edifici A, B, C, D

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 professionali, aziende agricole 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 del 19/12/2013 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 il 19/12/2013 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.
- 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.

- Manutenzione Ordinaria per tutti gli edifici.
- Manutenzione Straordinaria per tutti gli edifici.
- Ristrutturazione Edilizia per tutti gli edifici.
- 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.
- 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 2 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.
- 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 pratica 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 efficacia della pratica 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.
- 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.
- Ampliamento di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della

- SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
- Demolizione e Ricostruzione di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
- 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.
- Interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi, come definiti all'art. 6.15 del RUE per gli edifici A, B, C, D

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.

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

- Manutenzione ordinaria per tutti gli edifici.
- Manutenzione straordinaria per tutti gli edifici.

- Ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici.
- Ampliamento degli edifici residenziali. L'ampliamento deve avvenire esclusivamente mediante cambio d'uso all'interno dello stesso edificio.
- 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.

6.11 EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5)

A - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli 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

- Manutenzione ordinaria per i fabbricati esistenti.
- Manutenzione straordinaria per i fabbricati esistenti.
- Ristrutturazione edilizia per i fabbricati esistenti.
- Ampliamento fino al raggiungimento delle quantità definite dal PRA.
- Demolizione e ricostruzione con la possibilità di raggiungere la SCA ammessa per gli ampliamenti di cui all'intervento 4 precedente.

6.12 SERRE AZIENDALI

A - Soggetti attuatori

imprenditori agricoli professionali, aziende agricole 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 del 19/12/2013 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 il 19/12/2013 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

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

6.13 INFRASTRUTTURE TECNICHE

A - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

B - Interventi ammessi

- Manutenzione Ordinaria.
- Manutenzione Straordinaria.
- Nuova costruzione di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

6.14 NUCLEI STORICI AGRICOLI

(T3)

I nuclei storici agricoli sono elencati all'art. 6.2.3 del RUE e individuati graficamente negli elaborati di PSC e di RUE.

A - Oggetto

Nelle corti di valore storico - testimoniale riconoscibile connesse all'agricoltura, possono essere comprese le tipologie edilizie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere (v. art. 6.3.2).

La disciplina distingue in base alla qualifica del soggetto che interviene:

- operatori agricoli qualificati;
- operatori non qualificati come agricoli.

6.14.1 MODALITÀ DI INTERVENTO PER OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli professionali, aziende agricole 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 pratica 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

In caso di vincoli della Soprintendenza sono ammessi gli usi assentiti dalla Soprintendenza medesima.

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 fatto salvo quanto previsto al punto 7 del successivo paragrafo “interventi ammessi”.

E' ammesso l'uso agriturismo e turismo rurale, 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

In caso di vincoli della Soprintendenza sono ammessi gli interventi assentiti dalla Soprintendenza medesima.

- Manutenzione per tutti gli edifici.
- Manutenzione Straordinaria per tutti gli edifici.
- Restauro e Risanamento Conservativo 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.
- Ristrutturazione edilizia con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli stilemi e la possibilità di aumento della sagoma dell'edificio esclusivamente per l'ispessimento delle murature verso l'esterno e per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C, D.
- Interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi, come definiti all'art. 6.15 del RUE per gli

edifici A, B, C, D

- Ristrutturazione Edilizia 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 sopalature di arredo, ove le altezze interne lo consentano;
- 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.
- Ristrutturazione Edilizia 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 sopalature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.
- Nuova costruzione di autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente paragrafo C, con una superficie massima pari a 24 mq per ogni unità abitativa.
- Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.
- Ripristino tipologico degli edifici di tipologia R.

6.14.2 MODALITÀ DI INTERVENTO PER OPERATORI NON QUALIFICATI

In tali casi si applicano le disposizioni dell'art. 6.7 del RUE.

6.15 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI (PRA, PROGETTO UNITARIO O PIANO DI RECUPERO) NEGLI EDIFICI A-B-C-D DELLE CORTI RURALI

Negli edifici non soggetti a tutele sovra comunali, di tipologia A-B-C-D, presenti nelle corti rurali, sono ammessi alcuni interventi in assenza di strumenti urbanistici preventivi (PRA, progetto unitario o Piano di Recupero) a prescindere dalla qualifica del soggetto attuatore.

Gli interventi si attuano subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati necessari per l'abilitazione del titolo e utilizzando la procedura di abilitazione edilizia prevista dalla normativa di settore.

Si specifica che occorre attendere 5 anni per realizzare due interventi della medesima tipologia afferenti alla medesima unità immobiliare. La realizzazione degli interventi è esclusa dall'obbligo di adeguamento delle dotazioni pertinenti. La SCA aggiuntiva per tali opere viene conteggiata al fine della quantificazione del contributo di costruzione e della quantificazione delle dotazioni territoriali connesse all'intervento.

Gli interventi ammissibili in assenza di strumenti urbanistici preventivi sono i seguenti

Edilizia libera come definita dalle norme vigenti

Aggiunta di corpi per ascensori, qualora non risulti possibile installare l'ascensore all'interno del vano scala i corpi aggiunti per ascensori sono ammessi nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE.

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

Installazione di tecnologie per

l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili (FER) ovvero la realizzazione di tetti o pareti verdi o di **portici tecnologici e serre solari** come definiti al cap. 7 del RUE. Sono esclusi i parchi fotovoltaici a terra nel rispetto delle disposizioni regionali.

Adeguamento energetico

E' ammesso l'ispessimento delle murature esterne al fine di migliorarne la capacità coibente. E' altresì 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.

Adeguamento sanitario

In tutte le unità immobiliari in cui i servizi socio sanitari quali mensa, spogliatoi e servizi igienici debbano essere adeguati alle misure stabilite da apposite prescrizioni, proposte di ordinanza o proposte di altri provvedimenti dall'autorità sanitaria della ASL, sono ammessi gli interventi necessari e il volume esistente può essere superato della misura strettamente necessaria all'adeguamento prescritto. A tal fine il permesso di costruire è condizionato ad apposito atto unilaterale d'obbligo con vincolo di destinazione.

Adeguamento antincendio

Sono ammessi gli interventi necessari ad adeguare gli edifici alle normative antincendio e il volume esistente può essere superato della misura strettamente necessaria all'adeguamento prescritto.

Adeguamento o miglioramento sismico della struttura

È ammessa la SCA aggiuntiva nella misura strettamente necessaria all'intervento.

Modifica delle bucatore

È ammessa la modifica delle bucatore, avendo cura negli edifici CONS di riproporre gli stilemi architettonici originari.

Installazione manufatti per esposizione dei rifiuti

È ammessa l'installazione di manufatti

chiusi e coperti per l'esposizione dei rifiuti differenziati nel limite di mq 1 per ogni unità immobiliare.

Abilitazione di Sca necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L 765/67.

Abilitazione di Superficie accessoria esistente al 19/12/2013

È ammessa l'abilitazione della Superficie accessoria esistente al 19/12/2013.

Frazionamento in procedimento giudiziario

In caso di procedimento giudiziario in merito a cause quali fallimento, pignoramento o divorzio è ammesso il frazionamento di unità immobiliari RES anche in deroga all'art. 8.4 del RUE, 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.

Realizzazione di gazebi

È ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, la realizzazione di gazebi (definiti nel glossario allegato alle presenti norme) nella misura di un gazebo di massimo 12 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 12 mq per area pertinenziale nel caso di condomini, ed altezza non superiore a m 3,00. Negli edifici TER o COM è altresì ammessa la realizzazione di un gazebo di 12 mq per edificio. Nei TCS tale limite è innalzato a mq 30. Le dimensioni sopra individuate definiscono la soglia richiamata nel DM 02/03/2018.

Realizzazione di pergolati

È ammessa la realizzazione di pergolati nella misura di un pergolato di massimo 15 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 15 mq per area pertinenziale nel caso di condomini, ed altezza non superiore a m 3,00.

Installazione di manufatti ad uso box cani

È ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, l'installazione di manufatti ad uso box cani, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt 2,70. In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di un box per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite è di un box di mq 12 per area pertinenziale.

Realizzazione di abbaini

nel rispetto dei parametri dimensionali definiti all'art. 7.2.4 del RUE.

Trasformazione di SA o di superficie di vani comuni entro sagoma.

Entro la sagoma dell'edificio è ammessa la trasformazione di Superficie accessoria esistente al 31/12/2016 in Superficie utile o in Superficie accessoria di altra tipologia fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali minime.

Analogamente è ammessa la trasformazione di superficie entro sagoma esistente al 31/12/2016 di vani comuni in SU o SA.

Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a garages o posti auto

Negli edifici esistenti al 31/12/2016 è ammessa la realizzazione di superfici accessorie destinate a garages o posti auto, in costruzioni interrato.

Potenziamento di dotazioni accessorie destinate a cantine individuali

Negli edifici esistenti al 31/12/2016, quando la dotazione di cantine individuali sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie, nella misura massima di mq 6 di SA per ogni cantina, in costruzioni interrato.

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, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere rappresentati nei progetti edilizi 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.

7.2.1 QUINTE URBANE

La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate e l'installazione di pensiline esterne e bussole, deve integrarsi, per forma e materiali, alla tipologia dell'edificio: negli edifici plurifamiliari, tali interventi dovranno essere coordinati come prescritto all'art. 3.4.2.

7.2.2 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.

7.2.3 INFISSI ESTERNI

Negli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione o ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio 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.

7.2.4 ABBAINI

Gli abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 160 di larghezza misurata nel loro profilo esterno, cm 150 di profondità e cm 120 di altezza misurate tra l'estradosso dell'orditura principale del tetto e l'intradosso della trave di colmo dell'abbaino.

7.2.5 SCALE, ASCENSORI E PIATTAFORME ELEVATRICI

L'inserimento di scale ed ascensori esterni per ragioni funzionali o di sicurezza dovrà essere congruo con la tipologia dell'edificio ed il contesto e con la normativa vigente in materia. Negli edifici aventi valore testimoniale la realizzazione di ascensori e montacarichi non deve compromettere la composizione del prospetto principale. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani in immobili con più di due unità immobiliari non deve essere inferiore a 120 cm, fatta salva la possibilità di larghezza inferiore per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche volti alla riorganizzazione dei collegamenti verticali (quali l'installazione di ascensori o di piattaforme elevatrici) a condizione che sia dimostrata l'accessibilità della barella ai sensi del DM 236/1989 e nel rispetto del DM 246/1987. Deve essere sempre garantito il raggiungimento del requisito dell'accessibilità ai sensi della LR 13/1989.

L'altezza minima all'interno dei vani scala è pari a mt 2.40, fatte salve altezze inferiori per vani esistenti alla data del 19 dicembre 2013.

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 o in ogni caso 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

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 fissi 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 al vicinato. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. E' vietata l'installazione di canne fumarie sui fronti principali: solo ove ne sia dimostrata l'indispensabilità, dovranno essere mascherate e/o integrate negli elementi compositivi della facciata.

Si definiscono inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, nonché ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio: tutte le canne devono sfociare sul tetto;
- per gli interventi sull'esistente almeno 1 canna

di esalazione per alloggio deve sfociare sul tetto; mentre le ulteriori possono sfociare a parete se ricorrono le casistiche previste dall'art. 5 comma 9 bis del DPR 412 del 26.08.1993.

- Per le canne in edifici non residenziali si veda l'art. 10.10.

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. L'installazione è subordinata al rispetto della normativa vigente sull'impatto acustico. ro delle acque piovane.

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 di antenne deve essere unica, di tipo centralizzato. Non è ammessa l'installazione di antenne sui prospetti principali.

7.2.10 IMPIANTI SOLARI O FOTOVOLTAICI

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 ridurre 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. Le parti metalliche dovranno avere colore analogo ai pannelli. ro delle acque piovane.

7.2.11 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

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 edilizio 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. 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

Nei tetti verdi 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

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 ancorati alla struttura portante dell'edificio.

7.2.16 SCHERMATURE SOLARI

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 BARRIERE ANTIRUMORE

Le barriere antirumore devono tenere conto del contesto urbano.

La realizzazione di barriere acustiche, costituite da pannelli artificiali verticali opachi, è da considerare soluzione accettabile unicamente nel caso in cui non esistano altre soluzioni progettuali fattibili per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica.

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.

7.3.1 DIVIETO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE – INTERVENTI INCLUSIVI

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. Devono altresì adottare soluzioni progettuali non discriminatorie della disabilità, quali bagni e collegamenti verticali, accessibili a tutte le categorie di utenti. stradale.

7.3.2 SPAZI SISTEMATI A VERDE

Ogni progetto di area verde 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.

7.3.3 DOTAZIONE DEGLI 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.

7.3.4 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.

7.3.6 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, qualora il dislivello superi i cm 30.

7.3.7 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.

È prescritta l'illuminazione pubblica degli attraversamenti pedonali. 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;
- 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.

7.3.8 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 o nera. 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 S_p 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.

7.3.9 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 sopra indicati 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 comma, deve darne avviso al Comune e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

7.3.10 DEHORS AVENTI RILEVANZA

URBANISTICO-EDILIZIA

Si definisce dehor lo spazio esterno di attività economiche, delimitato da strutture fisse o mobili, pavimentazione o coperture autonome, destinato esclusivamente all'attività di somministrazione, ai sensi dell'art. 2 c. 2 della L.R. 26/07/2003 n. 14.

Il dehor 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. 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.

I dehors hanno rilevanza urbanistico-edilizia, e la loro realizzazione deve essere preceduta da un titolo abilitativo edilizio, qualora il periodo di permanenza sia superiore a 180 giorni e:

- poggiano su pedana fissa su cui vengono disposti ombrelloni o tende;
- e/o sono perimetrati da strutture coperte appoggiate al suolo e/o chiuse ai lati;
- e/o sono perimetrati da tende richiudibili (pergotende) che comunque limitano il passaggio dei pedoni.

Per installazioni che insistono su suolo pubblico occorre inoltre presentare idonea domanda di autorizzazione Cosap.

7.4 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.

Nella Scheda dei vincoli urbanistici del PSC sono riportati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani

sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

7.5 CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI IMPATTI

Dovranno essere garantite le condizioni di sostenibilità urbanistica, elencate alla tabella che segue, qualora nelle ATE siano previsti i seguenti interventi:

- nuova costruzione anche conseguente a demolizione,
- ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio;
- modifica della destinazione d'uso, anche senza opere, verso usi non residenziali di SCA maggiore di mq 250.
- Le medesime valutazioni preliminari andranno condotte anche negli ambiti soggetti a convenzionamento.

Il progettista dichiara l'assolvimento delle condizioni certificabili (contraddistinte dalla lettera "C"). Per le condizioni espresse in forma qualitativa (contraddistinte dalla lettera "R"), l'assolvimento è da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole condizioni, le specifiche soluzioni adottate e gli elaborati di progetto in cui queste si evidenziano.

In esito alle risultanze istruttorie l'Ufficio tecnico potrà definire limitazioni o prescrizioni per gli interventi.

Ai fini della valutazione d'ammissibilità è possibile richiedere una Valutazione preventiva dell'intervento. La valutazione preventiva è obbligatoria nel caso di intervento soggetto a Scia.

Impatto sulla sosta

Assolvimento delle dotazioni minime definite al cap. 8	C/R
--	-----

Impatto sulla mobilità e sul traffico

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • verifica dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure dell'effettiva possibilità di suo adeguamento; • verifica dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico); • ricognizione dei punti di pericolosità e | R |
|--|---|

definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;	
<ul style="list-style-type: none"> • valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto e misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi. 	
Impatto su rete e impianti idrici	
Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore.	RC
Impatto su rete e impianti fognari	
Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore.	C
Impatto su reti e impianti energetici	
Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore.	RC
In alternativa, relazione tecnica che dimostri il raggiungimento dell'autosufficienza energetica con indicazione delle tecnologie innovative che si intende utilizzare.	
Impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani	
Per usi diversi dal residenziale stima delle quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali per il deposito temporaneo in sito, in relazione al servizio di raccolta.	R
Per usi residenziali relazione avvallata dall'Ente Gestore circa il luogo di esposizione	
Rischio di incidente	
Dichiarazione che l'attività non rientra tra quelle definite "a rischio di incidente rilevante" di cui al Dlgs 334/1999 e smi.	C
Rischio di inquinamento e contaminazioni delle diverse matrici ambientali	
<ul style="list-style-type: none"> • Valutazione positiva circa la limitata produzione di rifiuti pericolosi con specifiche misure di sicurezza per il deposito temporaneo in sito. La produzione può intendersi limitata qualora il deposito temporaneo di rifiuti pericolosi non superi i 10 mc/anno. 	C
<ul style="list-style-type: none"> • Valutazione positiva circa l'assenza di reflui con sostanze pericolose e di scarico in fognatura di rifiuti liquidi. 	C
Uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose	
Valutazione positiva circa l'uso e la movimentazione in sicurezza di sostanze pericolose (quali sostanze cancerogene, mutagene, teratogene).	C
Rumore	
Esame dei caratteri specifici dell'attività e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo le direttive di settore da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica, ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporre per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo.	R

Impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Stima dell'impatto sulla vegetazione esistente e valutazione positiva circa le possibilità d'incremento locale della fitomassa, con introduzione di elementi di arricchimento ecologico. | R |
| <ul style="list-style-type: none"> • Stima dell'interferenza con elementi del connettivo ecologico (individuati nella tavola 3 del PSC) e valutazione positiva. | R |

8 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.1 NORME GENERALI

8.1.1 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.

8.1.2 FINANZIAMENTO

I proventi delle monetizzazioni, laddove consentite, sono obbligatoriamente destinati in uno specifico capitolo di spesa alla manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti.

8.2 DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

8.2.1 DISCIPLINA GENERALE DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE

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, 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, in caso di interventi di trasformazione urbanistica attuati con strategia RIPA o RIVA, 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.

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 opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione dell'intervento a scomputo della quota di oneri corrispondenti.

8.2.2 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE

Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione anche conseguente a demolizione oppure nei casi di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico deve essere ceduta al Comune la quantità di standard urbanistici calcolati secondo le tabelle che seguono.

Le seguenti tabelle indicano le dotazioni territoriali da richiedere nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

Per gli interventi in territorio rurale si farà riferimento ai valori delle categorie in relazione al tipo di destinazione d'uso dell'immobile come segue:

- uso residenziale: equivalente a funzione residenziale
- uso ufficio: equivalente a funzione terziaria
- uso connesso all'attività agricola: equivalente a funzione produttiva

Funzione residenziale

Ad ogni mq di SCA devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq/mq SCA)		
	Parcheggi	Verde	Attrezzature collettive
residenziale	0,1	0,65	
		0,4	0,25

Funzione terziaria e/o laboratoriale per i primi 200 mq SU, Funzione turistico ricettiva

Ad ogni mq di SCA devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq/mq SCA)	
	Parcheggi	Verde attrezzato
terziaria e/o laboratoriale per i primi 200 mq SU, turistico ricettiva	0,4	0,6

Funzione produttiva; funzione laboratoriale oltre i primi 200 mq SU; funzione di commercio all'ingrosso

Ad ogni mq di SCA devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche (mq/mq SCA)	
	Parcheggi	Verde attrezzato
produttiva; laboratoriale oltre i primi 200 mq SU; commercio all'ingrosso	0,05	0,10

Funzione commerciale

Si veda la disciplina sovraordinata (DGR 1253/1999 smi).

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.

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

Al fine della quantificazione delle dotazioni per gli immobili non residenziali realizzabili con indice espresso in mc/mq per immobili occupati prevalentemente da funzioni direzionali, terziarie, di servizio, produttive e artigianali: gli standard si verificano sulla base delle superfici lorde di pavimento effettivamente realizzate. Ai soli fini della determinazione della quota di dotazioni territoriali, la SCA degli insediamenti potrà essere considerata al netto delle superfici destinate alla realizzazione di autorimesse e parcheggi privati o pertinenziali.

Per aree di parcheggio pubblico superiori a 100 mq, una quota del 10% dovrà essere allestita per la sosta di biciclette e moto col minimo di 2 posti.

8.2.2.1 Funzioni che richiamano molto pubblico

Per quanto riguarda i locali di divertimento quali cinema, sale giochi, videolottery, sale scommesse 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 6 mq. 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. Per tali funzioni non è possibile accedere alla monetizzazione delle dotazioni territoriali.

La dotazione di verde attrezzato è quello previsto per le funzioni terziarie.

Funzione (USO)	Dotazioni territoriali pubbliche	
	Parcheggi	Verde attrezzato
che richiama molto pubblico	1 posto auto ogni 6 mq SCA	0,6 mq /mq SCA

8.2.3 DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.2.3.1 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'avvenuto convenzionamento funzionale alla cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, e della prestazione delle relative garanzie fideiussorie. In tali casi la localizzazione e le caratteristiche delle dotazioni territoriali avviene secondo quanto disposto all'art. 7.5.

8.2.3.2 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. Nel primo caso 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".

8.2.3.3 Concessione in gestione

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 o ai principali utenti, che assumeranno 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.

8.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

Negli ambiti RIGE e CONS è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Negli ambiti RIGU è ammessa la monetizzazione per i soli interventi diretti ammessi in assenza di progetto partecipato; diversamente le quote di monetizzazione sono individuate attraverso il progetto partecipato.

Negli ambiti RIVA e RIPA la monetizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa con limitazioni differenti in considerazione delle diverse caratteristiche e del differente ruolo che i settori urbani svolgono ed è valutata e autorizzata dal Consiglio Comunale in relazione agli obiettivi stabiliti dal PSC.

Negli ambiti RIPA le soglie di monetizzazione sono stabilite dal POC. Negli ambiti RIVA le soglie di monetizzazione sono stabilite in sede di convenzionamento. In attesa dei convenzionamenti gli interventi diretti ammessi potranno monetizzare le dotazioni territoriali.

Nel Territorio rurale TR è sempre ammessa la monetizzazione delle dotazioni

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio, la monetizzazione delle dotazioni si può applicare in due situazioni:

- per interventi in attività commerciali al dettaglio insediate o che si insediano entro il perimetro del centro tradizionale individuato dal PSC;
- per interventi in attività commerciali al dettaglio fino a mq 250 di superficie di vendita insediate o che si insediano in tutto il territorio urbanizzato nel rispetto della disciplina del RUE.

Il calcolo dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali e le modalità di rateizzazione degli importi dovuti sono individuati in apposite deliberazioni comunali, in attuazione delle disposizioni

regionali vigenti.

8.4 DOTAZIONI PERTINENZIALI AGLI INSEDIAMENTI

8.4.1 PRINCIPIO GENERALE

Tutti gli interventi non potranno diminuire le dotazioni pertinenziali eventualmente esistenti oltre i limiti stabiliti dal RUE per la nuova costruzione.

8.4.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI: QUANTITÀ E DIMENSIONI MINIME

Negli interventi di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, cambio d'uso con aumento di carico urbanistico, cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico ma riguardante l'intero edificio si devono realizzare spazi per parcheggio nella misura di 1 mq di area per parcheggio ogni 3 mq di SCA con il minimo di 1 posto auto di 12 mq per ogni unità immobiliare con funzioni residenziali, produttive o direzionali-terziarie, pubblici esercizi.

- Per funzioni commerciali la quantità minima è definita dalla deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999.
- Per attività a forte richiamo di pubblico, quali discoteche, locali di pubblico spettacolo e pubblico intrattenimento, sale giochi, videolottery, sale scommesse che determinano forte affluenza, la dotazione minima di parcheggio pertinenziale è di 1 posto auto di 12 mq per ogni 10 mq di SCA.

È possibile la monetizzazione delle dotazioni pertinenziali nei seguenti casi:

- per interventi di cambio d'uso verso l'uso residenziale;
- per interventi di cambio d'uso verso l'uso di commercio di vicinato (SV<250 mq) nei limiti definiti all'art. 12.2;
- per interventi di cambio d'uso verso l'uso terziario di SCA <250 mq;

In caso di frazionamenti è richiesta la dotazione pertinenziale di 1 posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva 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.

In quest'ultimo caso occorre che siano in uso esclusivo dell'unità edilizia con vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari cui si riferiscono (atto notarile).

È ammesso, previa dimostrazione grafica, il reperimento del posto auto in area condominiale, di cui il richiedente sia comproprietario, qualora il nr di posti auto esistenti copra numericamente il numero di unità presenti.

Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Le dimensioni minime degli stalli di parcheggio pertinenziale di nuova realizzazione, 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. Ai fini del calcolo della SCA per i parcheggi pertinenziali si veda quanto disposto all'art. 11.1.1.

8.4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI ECCEDENTI IL MINIMO DI LEGGE

Le quantità di parcheggi pertinenziali realizzate in eccedenza rispetto ai minimi definiti dal RUE non sono computate ai fini del rispetto delle QTR. Al fine del calcolo delle dotazioni eccedenti rispetto al minimo previsto dal RUE o da disposizioni di legge, si dovrà sottrarre la quantità di dotazioni minime previste dalle leggi vigenti dal totale delle dotazioni. 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/stalli o garage.

8.4.4 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.

8.4.5 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.

8.4.6 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI NEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE

Attraverso accordi con privati l'Amministrazione Comunale può convenzionare l'uso del sottosuolo di aree pubbliche non permeabili per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. La SCA così generata non è computata nella QTR.

8.4.6BIS REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

È ammesso realizzare parcheggi pertinenziali in fascia di rispetto stradale.

8.4.7 PARCHEGGI PER DISABILI

Tutti gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, (ad esclusione della nuova costruzione di singolo edificio con numero di u.i inferiore a 6) dovranno obbligatoriamente prevedere, in aggiunta allo standard pertinenziale privato, una dotazione di parcheggi accessibili, non assegnabili né cedibili, ma a disposizione di persone disabili.

Si prescrive la seguente dotazione:

- nel caso di complesso immobiliare (definito nel glossario in allegato alle presenti norme): 1 posto auto per complesso immobiliare;
- nel caso di edificio singolo con almeno 6 u.i: 1 posto auto per edificio.

8.4.8 PARCHEGGI PER BICICLETTE

Gli interventi di nuova costruzione anche conseguenti a demolizione devono prevedere,

nelle aree di pertinenza degli edifici, spazi per la sosta delle biciclette nella misura di 1 posto bici ogni 2 unità immobiliari.

8.4.9 INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le normative vigenti in materia di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

8.4.9BIS INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI

Si richiama l'art. 135bis del DPR 380/2001.

8.4.10 CANTINE

Ogni intervento di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, deve prevedere la dotazione minima di 1 vano cantina / deposito di minimo mq 4 ad alloggio.

9 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

9.1 DISCIPLINA GENERALE

Le dotazioni 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 fornitura di servizi ecosistemici, alla raccolta differenziata dei rifiuti. La SCA eventualmente necessaria alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali 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 NELLE AREE RIGE O RIVA

Si precisa che la disciplina del seguente articolo si applica nelle aree soggette a strategia RIGE e RIVA, mentre per le aree soggette a RIPA o CPA o TANP occorre fare riferimento all'art. 4.6.

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione l'area privata libera da edifici, con destinazione prevalente

diversa da quella produttiva o terziaria, dovrà essere permeabile per almeno il 40% e dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero di II grandezza o 6 arbusti ogni 50 mq.

Ove, in seguito agli interventi previsti dal RUE in ambiti del territorio urbano consolidato, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrato o fuori terra divenga inferiore al 40% rispetto a quella del lotto, si dovrà fare ricorso alla tecnologia del tetto o della parete verde, di cui agli artt. 7.2.13 e 7.2.14.

Percentuali inferiori al 40% sono comunque ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata da:

- preesistente percentuale di impermeabilità inferiore al 40% della superficie libera del lotto;
- 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.

Ove si prevedano interventi in aree di ricarica delle acque sotterranee, individuate in tav. 5.2 del PSC, si prescrive che le pavimentazioni permeabili siano preferibilmente costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili; nel caso in cui fossero costituite da superfici destinate al transito e alla sosta dei veicoli (parcheggi drenanti) le acque devono essere sottoposte a trattamento prima della dispersione nel suolo o dell'immissione in corpo idrico recettore.

Si specifica che ai fini del calcolo della permeabilità le pavimentazioni in autobloccanti vanno computate nella misura del 50%.

Solo nel settore Urbano 5 Bolero per tutte le nuove costruzioni nelle ate RIGE si prescrive un coefficiente di permeabilità obbligatoria di almeno il 30% per i lotti privati residenziali e per i lotti produttivi in cui non venga realizzata la laminazione delle acque. Inoltre i tracciati dei collegamenti ciclabili e pedonali non devono essere occupati da interventi privati, ma ceduti al Comune contestualmente agli interventi di rigenerazione edilizia.

9.4 AREE VERDI, GIARDINI E ORTI URBANI

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, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente, e del paesaggio e della permeabilità dei suoli. Il titolo abilitativo descrive gli strumenti e le cautele necessari per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione delle aree verdi.

La disciplina generale del RUE riguarda le aree individuate come “verde privato”.

Per la disciplina di dettaglio si rimanda al vigente Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

9.5 ORTI URBANI E OASI FELINE SU AREA PUBBLICA

Al fine di promuovere attività di socializzazione e agricoltura urbana, con delibera di Consiglio Comunale potranno essere individuate aree pubbliche nelle quali realizzare orti urbani e oasi feline.

9.6 SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

Tutti gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, o di ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio dovranno prevedere idonei spazi accessibili dalla strada pubblica o idonee piazzole sul fronte esterno del lotto destinate all'esposizione dei rifiuti. Tali aree potranno essere anche chiuse e coperte secondo le prescrizioni del Servizio Ambiente.

9.7 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.

9.8 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 RIGE e RIVA e nel caso di intervento sulle opere stradali e infrastrutture, nel caso in cui gli interventi interagiscano con il reticolo idrografico minore e minuto, 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 la funzionalità 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 RIPA e TANP o di realizzazione di nuove infrastrutture od opere, nel caso in cui gli interventi 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 della funzionalità della condotta, cui dovrà seguire relazione tecnica e analisi idraulica della capacità di smaltimento delle acque anche a seguito di eventi meteorici intensi. Dovrà essere sempre rispettato il principio dell'invarianza idraulica, definita nel Glossario.

9.9 QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI STRUTTURE COMMERCIALI

Per gli interventi di ampliamento superiore al 10% della superficie di vendita esistente o di nuova costruzione di nuove superfici di vendita all'interno delle grandi strutture commerciali, qualora la quota in ampliamento della superficie di vendita superi i mq 250, le disposizioni di qualificazione ambientale previste dal RUE dovranno essere integrate con quanto disposto dal PTC.

9.10 AZIONI PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE

Ai fini della riduzione dell'inquinamento ambientale gli Enti competenti operano ai sensi del Dlgs 152/2006 smi.

I terreni distinti al Foglio 5 mappali 274, 1079 sub. 30e 46 e 1121 sub. 8 sono assoggettati a onere reale di disinquinamento ai sensi degli

artt. 250 e 253 del Dlgs 152/2006 e le spese sostenute sono assistite dal privilegio speciale immobiliare di cui all'art. 2748 Codice Civile. In caso di cambi d'uso di interi immobili verso destinazioni d'uso sensibili (residenziali e scolastiche) deve essere verificata la qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee allo scopo di escludere la presenza di situazioni di potenziale contaminazione ai sensi di quanto stabilito alla parte IV titolo V del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

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, anche conseguente a demolizione, 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 applicazione dell'art. 18bis della LR 20/2000 i requisiti minimi degli interventi edilizi sono definiti con Delibera Giunta Regione Emilia Romagna n. 994/2014. Gli articoli che seguono contengono la disciplina di dettaglio utile all'applicazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Relativamente alle norme riguardanti le specificazioni delle dotazioni igienico sanitarie e i parametri tecnici dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale, si prescrive che in caso di contrasto normativo tra il presente RUE e il Regolamento Comunale di Igiene, Sanità Pubblica e Veterinaria prevalgono le norme del RUE.

10.2 SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE

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.

La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono.

Le dimensioni dei locali utilizzati per il lavoro di persone sono stabiliti dal Dlgs 81/2008 smi.

Relativamente ai ricambi d'aria vanno rispettate le disposizioni di cui alla normativa UNI 11300.

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

- locali principali (categoria P);
- locali di servizio (categoria S).

Sono locali principali (categoria P):

- soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, tavernette, salette condominiali;
- aule scolastiche e sale di lettura;
- camere di alberghi e pensioni;
- 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;
- uffici e relative sale riunioni, studi, ambulatori, centri estetici;
- monolocali;
- sale convegni, palestre;
- laboratori scientifici – tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive;
- parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- allevamenti di animali.

Sono locali di servizio (categoria S):

- | | | |
|-----|----|--|
| S.1 | a) | servizi igienici e bagni, cucinotti esistenti al 19/12/2013, lavanderia |
| 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 senza permanenza di persone |
| | d) | garages di solo posteggio |
| | e) | salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza |
| | f) | stenditoi, legnaie, cantine superiori a mq 8 |
| 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, cantine inferiori a 8 mq, stenditoi, legnaie |
| | c) | salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione |

Requisiti per i locali di categoria P

Locali di categoria P ad uso abitativo

devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. 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 inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici costruiti dopo il 5/7/1975 ed 1/16 per il costruito prima del 5 luglio 1975.

Ai fini del calcolo del rapporto illuminante nel caso di porte-finestre viene esclusa la superficie trasparente posta ad una altezza compresa tra il pavimento e 60 cm.

Locali di categoria P ad uso non abitativo

Nei locali di categoria P ad uso non abitativo per le superfici ventilanti e illuminanti occorre rispettare per la nuova costruzione il rapporto di 1/8 o la normativa di settore ed 1/16 per il costruito prima del 5 luglio 1975.

Per le attività di cui l'utente dovrà dimostrare la peculiarità, sia per la nuova costruzione che per l'esistente, è consentito il soddisfacimento dei requisiti aeroilluminoventilanti che garantisca un requisito aeraulico come definito dalle norme di buona tecnica vigenti anche solo con impianti meccanici; il progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo rispetto alle attività svolte.

Requisiti per i locali di categoria S

Per i locali di categoria S.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 inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici costruiti dopo il 5/7/1975 ed 1/16 per il costruito prima del 5 luglio 1975.

Potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi qualora l'impianto di ventilazione artificiale assicuri

almeno 7 ricambi/ora e preveda l'attivazione automatica e canna di esalazione singola:

- secondi bagni annessi ad alloggi di abitazione;
- primi bagni di unità immobiliari realizzate ante 4 luglio 1975 e le situazioni già legittimate;
- bagno a servizio di monolocale, derivato da un intervento di frazionamento;
- servizi igienici individuali e collettivi annessi ad uffici, studi ambulatori, pubblici esercizi, ospedali, edifici scolastici e luoghi non adibiti a residenza in genere;
- servizi igienici individuali annessi a camera d'albergo.

Nei locali di categoria S2 il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta non deve essere inferiore a 1/16, con un minimo di mq 0,40. E' parimenti consentito il soddisfacimento dei requisiti illumino-ventilanti anche solo con 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 rispetto alle attività svolte.

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

10.3 ALTEZZA DEI VANI

L'altezza minima utile dei vani abitabili degli edifici non può essere inferiore a ml 2,70 misurata come da normativa sovraordinata.

L'altezza minima dei locali accessori o di servizio è ml 2,40. Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Per gli edifici realizzati prima del 5 luglio 1975 l'altezza minima consentita dei locali accessori o di servizio è ml 2,10.

In nessun caso l'altezza dei locali esistenti, legittimati e realizzati prima del 1 settembre 1967 abitabili dovrà risultare inferiore a ml 1,80.

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti, in assenza delle quali l'altezza minima dovrà essere mt 2,70.

10.4 DIMENSIONE DEI LOCALI

Le dimensioni dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati, fatta salva la possibilità di regolarizzare situazioni ante L 47/85:

categoria locale	Dimensioni minime nette
cucine chiuse	Superficie mq 5
cucinotti esistenti al 19/12/2013	come da progetto regolarmente autorizzato
camere da letto singole, uffici	Superficie mq 9
Soggiorno-pranzo + angolo cottura	Superficie mq 16
camere da letto per 2 persone, centri estetici /acconciatori	Superficie mq 14
negozi, bar	Superficie mq 9
monolocali per 1 persona	Superficie mq 28
monolocali per 2 persone	Superficie mq 38

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti³.

I servizi igienici e bagni dovranno essere convenientemente schermati dagli spazi adibiti ad attività principali.

10.5 PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

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 P purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati a precedente art. 10.3;
- siano rispettati i requisiti definiti nell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli

³ Regolamento Comunale d'Igiene, Sanità pubblica e veterinaria, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 5.11.1998 e integrato con Delibera del Consiglio Comunale n. 113 del 5.11.2003; Regolamento comunale per le attività di acconciatore, estetista, tatuaggio e piercing approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 21.11.2013.

abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e modificato con Delibera di Giunta Regionale 994/2014;

- 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 isolato;
- la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del sottofondo.

Non sono ammessi locali di categoria P nei piani interrati.

10.6 SOPPALCHI

Nella realizzazione di soppalchi negli edifici RES, TER, COM e ad uso ricettivo-alberghiero devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- la proiezione della superficie utile del soppalco aperto sul locale sottostante non deve eccedere il 50% della superficie utile del locale su cui affaccia;
- l'altezza utile della zona soprastante è \geq m 2.20;
- nel caso di soffitti inclinati, per la parte soprastante, l'altezza minima è \geq m 1.80 e l'altezza media è \geq m 2.20;
- l'altezza utile della zona sottostante aperta è \geq m 2.20 misurata al netto dell'orditura;
- 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 e alla ventilazione.

Tutte le altezze si misurano ai sensi della DAL 279/2010.

Nella realizzazione di soppalchi o ponti mobili negli edifici PRO o TCS sono consentite dimensioni diverse nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle normative vigenti in relazione alle caratteristiche dell'edificio.

10.7 SOTTOTETTI NON ABITABILI

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, sia di nuova realizzazione che derivanti dal recupero dei sottotetti, per essere considerati non abitabili non debbono avere un collegamento stabile e inamovibile con l'unità immobiliare cui afferiscono.

10.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla Classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e a una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, etc.) tale da evitare per quanto possibile la realizzazione di barriere acustiche, ai sensi dell'art. 7.2.16 del RUE. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali ad esempio:

- prevedere la zona notte nelle parti meno esposte all'inquinamento acustico;
- attento studio delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
- utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
- utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.

Relativamente al rispetto dei requisiti acustici passivi si rimanda alla normativa sovraordinata vigente.

10.8.1 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 deve essere redatta nel caso di realizzazione, modifica (compreso il mutamento d'uso senza opere) o potenziamento delle seguenti opere:

- 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 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.

10.8.2 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 prossimi⁴ alle opere di cui all'art. 1.1⁵ delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica.

La valutazione del clima acustico deve essere condotta anche nel caso di cambio d'uso di un'unità immobiliare diversamente utilizzata, qualora l'entità di questa ecceda la soglia dei mq 200 di SCA.

10.9 FOGNATURE

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della pubblica fognatura nel rispetto da quanto stabilito da D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii. e dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Nel caso di costruzioni in zona sprovvista di pubblica fognatura dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche contenute nella DGR 1053/2003. Per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda al precedente art. 7.3.8.

10.10 FUMI E POLVERI DI ORIGINE NON RESIDENZIALE

Le bocche dei camini dovranno risultare più alte di almeno 1 m rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro volume tecnico o struttura distante meno di dieci metri e trovarsi a quota non inferiore a quella

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

⁵ 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.

del filo superiore dell'apertura più alta di locali abitati situati a distanza compresa fra i 10 ed i 50 m. Per le emissioni industriali/produzione si farà riferimento alla specifica normativa tecnica di cui al D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii.. Per l'esecuzione di eventuali controlli ai camini, i sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura devono garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed igiene del lavoro (D.Lgs. 81/2008 e smi - Testo Unico sulla sicurezza del lavoro)."

10.11 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.

10.12 ACCESSIBILITÀ / ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per interventi in edifici RES o TER deve essere previsto un ascensore (di dimensioni adeguate a contenere una carrozzina a rotelle) in posizione tale da disimpegnare direttamente tutti i livelli della costruzione. Dove non esiste obbligo di legge vige comunque l'obbligo della predisposizione all'interno degli edifici, tenendo conto anche di quanto espresso all'art. 7.2.4.

Si specifica che:

- in caso di nuova costruzione mediante ampliamento laterale, l'obbligo di cui sopra sussiste solo se l'intervento porta alla costruzione di un nuovo edificio;
- in caso di nuova costruzione mediante sopraelevazione di un piano, l'obbligo di cui sopra sussiste nei casi in cui le parti comuni dell'edificio dispongano dello spazio necessario.

Nell'ottica di agevolare la modifica degli ambienti nel tempo per conseguire la piena adattabilità, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, si richiede di produrre la seguente verifica progettuale con esito positivo per l'adattabilità del locale bagno, verificandone la precondizione strutturale ed impiantistica che renda possibile il passaggio dai sistemi vasca/piatto doccia alla realizzazione di aree doccia a filo pavimento (ossia dimostrazione di come, negli spessori di solaio, le quote di smaltimento degli scarichi rendano possibile collocare 1,5-2 cm sotto il livello di pavimentazione una piletta sifonata che permetta, con le adeguate pendenze, il deflusso delle acque raccolte).

10.13 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 20 luglio 2015, n. 267 e smi.

10.14 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.

10.15 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 specifiche sovraordinate.

Laddove nella Tavola A.2 del PSC gli interventi da realizzarsi ricadono nelle aree di approfondimento di III livello si dovrà valutare l'azione sismica di progetto mediante l'approccio ordinario (non semplificato) ai sensi delle vigenti NTC.

La carta delle frequenze naturali dei terreni, allegata allo Studio di Microzonazione sismica di II livello, aggiornato ai sensi OCDPC n. 344/2016, conformemente alla DGR n. 2193/2015 si pone come valido riferimento per valutare la tipologia edilizia dei fabbricati.

10.16 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, e ne produrrà copia 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 delle dotazioni territoriali e loro relativa monetizzazione.

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, quindi qualunque elemento o vano che concorre a formare l'unità immobiliare (es. sottoscala, cantina, vecchi vespai, locali non accessibili) qualora presenti altezze maggiori o uguali a mt 1,50 è computato nel calcolo della Sca.

Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie definite all'allegato B del DPR 138/98 (riportate nella tabella seguente), 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:

- la superficie fondiaria (SF), espressa in metri quadrati;
- la superficie coperta (Sq), espressa in metri quadrati;
- il volume (V), espresso in metri cubi.

11.1.1 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 all'allegato C del DPR 138/98. Si specifica che le piscine ad uso privato, quando sono di dimensioni inferiore a mq 80, sono assimilabili alle aree scoperte, che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. Si specifica che i parcheggi pertinenziali, già esistenti al 19/12/2013, si calcolano per la loro reale

estensione. 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. Al fine di incentivare la realizzazione di edifici di qualità, il RUE prevede che siano esclusi dal calcolo della SCA di progetto:

- i volumi tecnici, definiti nel Glossario allegato alle presenti norme;
- gli spazi coperti e chiusi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- le murature per lo spessore eccedente i cm 30 nei casi di adeguamento dell'edificio ai parametri regionali per il risparmio energetico;
- l'intero spessore delle murature che costituiscono l'involucro esterno nel caso di raggiungimento della classe energetica A1 o superiore;
- le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge, come specificato all'art 8.4.2;
- i parcheggi pertinenziali realizzati fruendo dell'incentivo una tantum collegato alla strategia RIGE come specificato all'art. 2.2.1;
- i posti auto per la superficie eccedente i mq 12 per posto auto per unità immobiliare;
- 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. 10.13.

11.1.2 Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari SPECIALI

Nel caso il POC o il PUA prevedano la realizzazione di unità immobiliari speciali, la consistenza di tali unità immobiliari speciali, individuate all'allegato B del DPR 138/98 viene determinata con criteri ad hoc che possono variare di caso in 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) espresse nella tabella che segue.

11.1.3 INCENTIVI AL CALCOLO DELLA SCA PER LA QUALITÀ DEGLI EDIFICI

Al fine di incentivare la realizzazione di

edifici di qualità, il RUE prevede che siano esclusi dal calcolo della SCA di progetto:

- i volumi tecnici, definiti nel Glossario allegato alle presenti norme;
- gli spazi coperti e chiusi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- le murature per lo spessore eccedente i cm 30 nei casi di adeguamento dell'edificio ai parametri regionali per il risparmio energetico;
- l'intero spessore delle murature che costituiscono l'involucro esterno nel caso di raggiungimento della classe energetica A1 o superiore;
- le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge, come specificato all'art 8.4.2;
- i parcheggi pertinenziali realizzati fruendo dell'incentivo una tantum collegato alla strategia RIGE come specificato all'art. 2.2.1;
- i posti auto per la superficie eccedente i mq 12 per posto auto per unità immobiliare;
- 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. 10.13.

Tabella dei Parametri di Conversione

CATEGORIE CATASTALI		Equivalente di 1 mq di QTR convertito nelle grandezze appropriate		
		SCA	SF	Sq
Ordinarie				
R		mq 1,00	-	-
P		mq 1,00	-	-
T		mq 1,00	-	-
Speciali V - funzioni pubbliche e di interesse collettivo				
V01	per le stazioni per servizi di trasporto terrestri si utilizza la QPB	mq 1,00	-	-
V02	per eventuali stabilimenti balneari e di acque curative si utilizza la QPB	mq 1,00	-	-
V04	per fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori si utilizza la QPB	mq 1,00	-	-
V05	per vere e proprie strutture ospedaliere si utilizza la QPB; cliniche private appartengono alla categoria ordinaria P02	mq 1,00	-	-
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	mq 1,00	-	-
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	mq 2,00	
	b unità immobiliari per funzioni produttive corrispondenti a lotti industriali organizzati per attività prevalentemente a cielo aperto	-	mq 5,00	
Z03	unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali, cioè supermercati al minuto e all'ingrosso e simili, tipologicamente specializzate	mq 1,00	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 1,25 per i fabbricati	mq 5,00 per i piazzali	-
Z10	i campeggi per tende, camper e roulotte	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 nel glossario in allegato alle presenti norme. Al fine della distinzione tra SU e SA si considera SA la superficie esistente non qualificata quale SU nei titoli edilizi.

11.3 SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

Al fine dell'autorizzazione degli spazi adibiti alla vendita al dettaglio il parametro di riferimento è la Superficie di Vendita, definita nel glossario in allegato alle presenti norme.

11.4 DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI

11.4.1 DISTANZA TRA EDIFICI - DISTANZE DAI CONFINI

In tema di distanze si applicano le norme del Codice Civile e del D.M. 1444/68.

Distanze inferiori a quelle disciplinate dal Codice Civile sono ammesse ove esista specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato. Deroghe alle distanze disciplinate dal D.M. 1444/68 sono ammesse se previste dalla normativa vigente. Distanze inferiori sono altresì ammesse in caso di installazione di dehors o insegne pubblicitarie.

11.4.2 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

finestate 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 per installazione di de hors o insegne pubblicitarie, e comunque ove previsto negli elaborati grafici del RUE.

Nei centri abitati è ammessa la realizzazione di pergolati o pergotende anche a confine con la recinzione del lotto.

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	80	30
B - Extraurbana principale	PTCP	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 riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) vigente.

** = Per le strade provinciali la distanza è stabilita all'art. 12.13 del PTCP.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto determinate dalle 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.

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).

11.4.3 DISTANZA DAGLI SPAZI PUBBLICI

La distanza degli edifici dagli spazi pubblici diversi dalle strade 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.

11.4.4 AGGETTI SU AREE PUBBLICHE

Nessun aggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 dal suolo 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. Tali disposizioni non si applicano agli edifici soggetti a strategia CONS. Le tende parasole al piano terra devono prevedere un passaggio libero sottostante di almeno ml 2,5.

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

12.1 DEFINIZIONI DEGLI USI

Le tavole del RUE individuano l’uso prevalente ammissibile in ciascuna ATE.

Al fine dell’attuazione delle presenti norme le destinazioni d’uso riguardano tutti gli edifici principali, oppure i singoli complessi immobiliari di cui l’edificio principale è parte. 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 stato legittimato o da altra documentazione 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 sono classificati nelle macro-categorie riportate nelle seguenti tabelle che individuano l’uso prevalente ammissibile delle ATE e gli usi secondari con esso compatibili. Per uso secondario compatibile si intende la funzione autonoma descritta nelle tabelle che seguono, fatti salvi gli usi legittimati esistenti al 31/12/2016.

Tabella dell’uso residenziale e dei relativi usi secondari compatibili

USO RESIDENZIALE - RES	
<i>Categoria funzionale: RESIDENZIALE</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL’EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
A/1 Abitazione di tipo signorile	<ul style="list-style-type: none"> • Ammessi fino al 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - TER - PRO (limitatamente all’uso artigianale) - TCS • Ammessi anche oltre il 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - TER (limitatamente a uffici, studi professionali, ambulatori, artigianato di servizio) - COM di vicinato, limitatamente a quanto disposto all’art. 12.2
A/2 Abitazione di tipo civile	
A/3 Abitazioni di tipo economico	
A/4 Abitazioni di tipo popolari	
A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare	
A/6 abitazioni di tipo rurale	
A/7 Abitazione in villini	
A/8 Abitazione in villa	
A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	

Tabella dell'uso terziario e dei relativi usi secondari compatibili

USO TERZIARIO - TER	
<i>Categoria funzionale: TERZIARIO</i>	
<i>Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, produttive di tipo manifatturiero artigianale, funzioni di servizio privato, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative e di studi professionali (inclusi gli studi medici), esercizi pubblici (tra cui sono comprese le sale giochi, le sale scommesse e le video lottery)</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
A/10 Uffici e studi privati	<ul style="list-style-type: none"> • Ammessi fino al 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - COM all'ingrosso • Ammessi anche oltre il 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - PRO (limitatamente all'uso artigianale) - TCS - COM di vicinato, limitatamente a quanto disposto all'art. 12.2 - COM per la vendita di beni ingombranti • RES con le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA per edificio - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013
B/6 Circoli ricreativi e culturali ed attività similari	
C/1 limitatamente alla funzione di pubblico esercizio, sale giochi, sale scommesse e video lottery	
C/2 Magazzini e locali di deposito	
C/3 Laboratori per arti e mestieri fino a 200 mq di SU	
C/4 - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	
D/1 Opifici fino a mq 200 di SU	
D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione	
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (tipo showroom...)	

Tabella dell'uso produttivo e dei relativi usi secondari compatibili

USO PRODUTTIVO - PRO	
<i>Categoria funzionale: PRODUTTIVO</i>	
<i>Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
C/3 Laboratori per arti e mestieri oltre i 200 mq di SU	<ul style="list-style-type: none"> • Ammessi fino al 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - RES con le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA per edificio - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013 • Ammessi anche oltre il 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - TER - TCS (esclusa la funzione ricettiva) - COM per la vendita di beni ingombranti - COM all'ingrosso - COM, limitatamente a quanto disposto all'art. 12.2
D/1 Opifici oltre i 200 mq di SU	
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	

Tabella dell'uso commerciale e dei relativi usi secondari compatibili

USO COMMERCIALE - COM <i>Categoria funzionale: COMMERCIALE</i> <i>funzioni commerciali, esclusi gli esercizi pubblici (sale giochi, le sale scommesse e video lottery)</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
C/1 Negozi e Botteghe (esclusi gli esercizi pubblici, le sale giochi, le sale scommesse e le ----- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	<ul style="list-style-type: none"> • Ammessi fino al 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - PRO (limitatamente all'uso artigianale) - TER - TCS - RES con le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA per edificio - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013 - non ammesso in u.i al piano terra affacciate, prospettanti, confinanti con i complessi commerciali di vicinato ai sensi dell'art. 12.3

Tabella dell'uso agricolo e dei relativi usi secondari compatibili

USO AGRICOLO <i>Categoria funzionale: RURALE</i> <i>funzioni agricole (esclusa la residenza)</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
Edifici colonici non accatastati all'Urbano (F/2 → F/6; F/10 → F/16)	Si veda disciplina particolareggiata al capitolo 6 del RUE

Tabella dell'uso per servizi (TCS), dotazioni territoriali, usi prevalentemente ricettivi alberghieri e dei relativi usi secondari compatibili

USO PER SERVIZI URBANI E ASSIMILATI <i>Categoria funzionale: DOTAZIONI TERRITORIALI</i> <i>Servizi, comprese le sedi di attività per l'istruzione e le strutture sanitarie, funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo</i>	
USO PREVALENTE: DESCRIZIONE CATASTALE	USI SECONDARI COMPATIBILI DELL'EDIFICIO O DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme ----- B/2 - D/4 Case di cura ed ospedali ----- B/3 Prigioni e riformatori ----- B/4 Uffici Pubblici ----- B/5 Scuole e laboratori di analisi e ricerca scientifica ----- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 ----- D/2 Alberghi e pensioni ----- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili ----- E/1 Stazioni per servizi di trasporto ----- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche ----- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche ----- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti ----- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri	<ul style="list-style-type: none"> • Ammessi fino al 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - TER • Ammessi anche oltre il 49% della SCA: <ul style="list-style-type: none"> - COM di vicinato, limitatamente a quanto disposto all'art. 12.2 • Si veda la disciplina particolareggiata per i TCS all'art. 3.3.2 • Al fine della quantificazione del carico urbanistico le dotazioni territoriali e i TCS sono equiparati alla funzione TER

12.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L’USO COMMERCIALE (COM)

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 in quanto da questa dipende l’impatto delle attività nel territorio. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile, ed ai beni merceologici trattati.

1 In relazione al tipo di aggregazione e alla localizzazione vengono distinte:

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell’ambito di influenza di complessi commerciali di vicinato o distanti al massimo 100 ml da questi; tali complessi sono individuati nelle tavole del RUE e si distinguono per essere fuori o dentro il centro tradizionale;
- attività commerciali nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale Guido Rossa;
- attività commerciali nell’ambito dei Poli Funzionali.

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;
- medie superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 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 definite dal PTCP ammesse da Accordi Territoriali.

La tabella che segue riassume le Superfici di vendita ammesse e la possibilità di monetizzazione delle dotazioni articolate per casistica di commercio al dettaglio.

casistiche	SV ammesse (mq)	monetizzazione dotazioni
Nell’ambito* di complessi commerciali di vicinato (*=distanza max 100 ml)	nuove fino a 250	sì
	nuove fino a max 500 per unità max 1000 per edificio max 2000 per complesso immobiliare	Si entro il perimetro del centro tradizionale di cui alla tav. 2 del PSC No fuori dal suddetto perimetro
	SV già autorizzate	-
Attività isolate	nuove fino a 250	sì
	SV già autorizzate	-
Nell’ambito di riqualificazione e infrastrutturale Guido Rossa	nuove <u>non alimentari</u> fino a 250	sì
	nuove <u>non alimentari</u> con $250 < SV < 600$	no
	SV già autorizzate	-
Poli Funzionali	ampliamenti una tantum 10% SV autorizzata al 2001	definita dagli AdP o PUA convenzionati e loro aggiornamenti

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 agibilità edilizia o licenza commerciale.

Al fine della verifica della destinazione d’uso dell’unità immobiliare non rileva la modifica della merceologia venduta al dettaglio nel locale medesimo.

Per alcune tipologie di intervento occorre effettuare una verifica preliminare delle condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti, in applicazione dell’art. 7.5 del RUE.

Con riferimento alla possibilità di cambio di destinazione d’uso da funzione produttiva a commerciale, in relazione a quanto definito dalle normative regionali e dalla variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (Delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 7/04/2009), si specifica che nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale “Guido Rossa” la superficie di vendita massima

realizzabile per le aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l’utenza è pari a 5.000 mq.

Relativamente alle attività insediate nei Poli Funzionali, è ammesso ai sensi del POIC un incremento una tantum fino al 10% della SV per grandi strutture autorizzate in data antecedente all’entrata in vigore del PTCP, purché si tratti di strutture che non abbiano già usufruito di incrementi una tantum ai sensi dell’art. 9.5 c. 10 del PTCP pre-vigente.

12.2.1 ESERCIZIO CONGIUNTO 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-la superficie di vendita sarà calcolata nella somma tra gli spazi utilizzati per il commercio al dettaglio e per il commercio all’ingrosso. Si precisa che la somma delle superfici destinate al commercio all’ingrosso e al dettaglio non deve superare i limiti stabiliti al precedente art. 12.2.1. 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 edilizio rilasciato.

12.2.2 LINEE GUIDA PER LE AREE COMMERCIALI ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (ACEA)

La realizzazione di nuova superficie di vendita di estensione superiore a mq 500 è subordinata al rispetto delle linee guida ACEA, allegato N al PTCP.

12.3 REGOLE PER IL CAMBIO D’USO

Le destinazioni d’uso ammissibili negli edifici sono definite dai cartigli delle ATE.

In generale, il cambio di destinazione d’uso è ammissibile se:

- l’uso è ammesso nella tabella degli usi di cui all’art. 12.1;
- vengono assolte le dotazioni pubbliche, pertinenziali ed ecologico-ambientali;
- l’intervento è localizzato nel TUC.

Il cambio d’uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le

loro pertinenze vengano adeguate rispettivamente in tutto o in parte a requisiti di sicurezza, di igiene.

Nelle unità immobiliari al piano terreno confinanti con spazi pubblici o aperti di uso pubblico qualificati come complessi commerciali di vicinato individuati in cartografia non è consentito il cambio d’uso verso la funzione residenziale. La norma non si applica per le unità immobiliari insistenti su cortili interni chiusi da recinzioni.

I cambi d’uso estesi a interi edifici devono rispettare l’art. 7.5 del RUE.

In casi particolari occorre rispettare la norma di cui all’art. 9.10.

13 PROCEDURE EDILIZIE

In adeguamento a quanto innovato con LR 15/2013 e smi 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. 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 Architettura e Paesaggio (CQAP) e alla Conferenza per la Qualità Urbana (CQU).

13.1 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE)

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia, 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 e del D.Lgs 42/2004.

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 TIPI DI PROCEDURA

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

Gli 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 soggetti 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 introdurre 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 devono astenersi dall'avviare lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione paesaggistica attraverso il SUE.

13.2.2 VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE PER PARTICOLARI INTERVENTI DA REALIZZARSI IN PROSSIMITÀ DEL SIC-ZPS “BOSCHI DI SAN LUCA E DESTRA RENO”

- Si rimanda alla Scheda dei Vincoli del PSC.

13.2.3 ATTIVITÀ SOGGETTA A PRATICA EDILIZIA

Per tutti gli interventi diretti soggetti a pratica edilizia occorre fare riferimento alla LR. 15/2013 e smi, e al DPR 380/2001 e smi. Per gli interventi riferiti a sale gioco e sale scommesse occorre attenersi alle disposizioni di cui alla LR 2/2015 e smi.

13.2.4 AUTORIZZAZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI PALETTI, DISSUASORI DI SOSTA SU AREA PUBBLICA, SPECCHI PARABOLICI

Sono sottoposte ad autorizzazione amministrativa le richieste di installazione di paletti, dissuasori di sosta su area pubblica, specchi parabolici.

13.2.5 PROCEDURE PER LA GESTIONE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per la procedura amministrativa e le norme tecniche relative al vincolo idrogeologico si rimanda alla normativa regionale.

13.2.6 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 di presentare, a coordinamento

delle pratiche edilizie, 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 approvati dall'assemblea condominiale che potranno poi attuare gli interventi anche in tempi diversi attraverso regolare richiesta di titolo abilitativo.

13.2.7 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA O SOGGETTA A COMUNICAZIONE (CILA)

13.2.7.1 Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione

Gli interventi di edilizia libera o che richiedono una comunicazione di inizio lavori sono disciplinati dalla normativa regionale.

13.2.8 OPERE PUBBLICHE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sono soggette alla disciplina del titolo abilitativi edilizio le opere pubbliche realizzate da enti pubblici.

Sono invece soggetti alla disciplina del titolo abilitativi edilizio i progetti delle dotazioni territoriali ed ecologiche realizzate a scemuto degli oneri di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni urbanistiche o accordi negoziali.

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 in ogni caso al parere della Conferenza per la Qualità Urbana (CQU).

13.2.9 VALUTAZIONE PREVENTIVA

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri e schemi progettuali planivolumetrici. I

contenuti della relazione specificheranno altresì i vincoli, la categoria dell'intervento, le modalità di applicazione dell'edificabilità e le destinazioni d'uso.

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

13.3.1 COMPITI DELLA CQAP

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) strumenti per interventi in territorio rurale (PRA, progetti unitari);
- d) regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano;
- e) le insegne pubblicitarie delle seguenti tipologie:
 - insegne fuori sagoma dell'edificio;
 - insegne a bandiera
 - insegne entro sagoma ma esterne alla proiezione del perimetro della vetrina;
 - di superficie maggiore a mq 5.

Essa esprime il proprio parere obbligatorio sui provvedimenti comunali e sui titoli edilizi riguardanti beni culturali, paesaggistici, valutando l'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dei progetti aventi comunque impatto sul paesaggio. 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.

La CQAP, nei propri pareri, definisce ed esprime in maniera esaustiva ed articolata le motivazioni della propria valutazione.

13.3.2 COMPOSIZIONE E NOMINA

La CQAP è un organo collegiale di natura tecnica che si esprime a maggioranza semplice nell'ambito dei procedimenti di abilitazione dei titoli edilizi e dei piani urbanistici. Essa 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 7 membri effettivi, compreso 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 geologiche, naturali, geografiche, ambientali e forestali e della tutela dell'ambiente, la tutela dei beni architettonici e culturali. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo, sull'oggetto da esaminare. Nel caso un componente della CQAP si trovi nelle condizioni di cui all'art. 6bis della legge 241/1990 rispetto un argomento all'ordine del giorno, egli lo dichiara preventivamente all'esame del progetto e si allontana dalla seduta fino alla conclusione del parere su tale argomento.

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, approverà un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri 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 approvata in precedenza.

13.3.4 FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ

La CQAP si riunisce nella Sede Comunale o via web su convocazione del Presidente o, in caso di assenza di questi, del vicepresidente. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti attraverso pubblicazione al sito web 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 come previsto all'art. 13.7 che segue.

13.4 CONFERENZA PER LA QUALITÀ URBANA (CQU)

La Conferenza per la qualità urbana (CQU), formata da tecnici interni all'amministrazione comunale e alla società patrimoniale in house, si esprime sulla qualità edilizia delle opere pubbliche comunali e delle dotazioni territoriali per verificarne la durabilità e la manutenibilità. La detta conferenza esprime il proprio parere di supporto al Responsabile del procedimento 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.

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 delle pratiche edilizie 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 nelle pratiche edilizie.

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 nelle pratiche edilizie, il Responsabile del SUE assume i provvedimenti conseguenti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. 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.

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 2% (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 della pratica edilizia (permesso di costruire, CILA o SCIA);
- b. data di rilascio o di efficacia della pratica edilizia;
- c. nominativi dell'intestatario della pratica edilizia, 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 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 nei casi elencati dalla normativa regionale.

13.6.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sull'applicazione delle tariffe sulla base di quanto definito dalla normativa regionale.

13.6.2.1 Articolazione degli oneri di urbanizzazione

Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, 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.

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. Per gli interventi riguardanti strutture stagionali che vengono smontate e rimontate, il pagamento degli oneri dà diritto ad eseguire tale attività per dieci anni.

13.6.3 COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota del costo di costruzione è determinato dal Consiglio Comunale sulla base di quello definito dalla normativa regionale, con i relativi parametri di differenziazione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, l'aliquota del costo di costruzione è adeguata annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.

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 dell'intervento 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 secondo le modalità previste dalla DCC 66 del 26 settembre 2019. Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato su richiesta dell'interessato. Con le stesse modalità può essere rateizzato l'importo dovuto per la monetizzazione delle dotazioni territoriali, l'importo dell'oblazione dovuta nel caso di titoli in sanatoria e il versamento della quota relativa al costo di costruzione. In casi di ritardo del pagamento alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della LR. 23/2004 e s.m.i. In caso di rateizzazione 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, secondo le modalità previste dalla DCC 66 del 26 settembre 2019. 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

La pratica edilizia relativa 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.

13.7 DISCIPLINA DEL RIESAME DI PRATICA EDILIZIA

Il Sindaco esercita i poteri di vigilanza sulla legalità delle pratiche edilizie delegata dalla Regione con LR 15/2013, art. 27. A tal fine egli, su istanza di parte pervenuta entro un anno dall'efficacia della pratica edilizia, si pronuncia sulla legalità della stessa

affidandone preliminarmente l'istruttoria all'Avvocatura civica. L'atto sindacale disporrà l'annullamento della pratica edilizia qualora l'Avvocatura ravvisi motivi di illegalità nell'attuazione delle leggi e dei piani urbanistici.

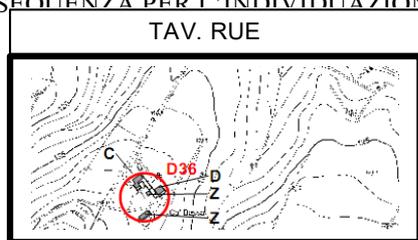
Il medesimo procedimento verrà svolto qualora il riesame venga richiesto dal Responsabile del SUE prima dell'abilitazione della pratica edilizia che si discosta dal parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Qualora invece venga riscontrata l'illegalità di una pratica edilizia, il Sindaco, in via gerarchica, ordinerà al SUE di caducarne gli effetti.

Allegato 1

TERRITORIO RURALE

Procedure per l'individuazione dei tipi di intervento e dei cambi d'uso

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



Nella tavola "Corti e nuclei rurali" 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 3^a).

ALLEGATO 1 - PARTE 1^a

**CATALOGO
DELLE CORTI**

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

ALLEGATO 1 - PARTE 2^a

**SCHEMA
MORFOLOGICO
DELLE CORTI**

Nel presente **Allegato 1 - Parte 2^a "Schema morfologico delle corti"** si individua lo schema morfologico della corte (tipo a-b-c-d-e) nel quale sono indicati gli spazi utilizzabili per le costruzioni previste dal PRA.

ALLEGATO 1 - PARTE 3^a

**ELENCO
TIPOLOGIE
DEGLI EDIFICI
NELLE CORTI**

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

ALLEGATO 1 - PARTE 4^a

**ABACO
DEGLI EDIFICI**

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



NORME del RUE

**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.	Pregio
A 01	Fiorita	c	4	no
A 74	Magazzino	d	5	no
B 01	La Cocca	a	2	sì
B 03	Casino delle Vedove	a	2	sì
B 04	San Gaetano	a	2	sì
B 05	Montagnola di Sotto	a	2	sì
B 06	Montagnola di Mezzo	a	1	sì
B 07	Montagnola di Sopra	a	2	sì
B 08	Villa Ada*	b	3	no
B 09	Santa Margherita	b	3	sì
B 13	Sopra Bamboza	a	4	no
B 14	Ricovero animali	e	5	no
C 01	Fondo Viola	b	3	sì
C 02	Casino Castellano	b	1	sì
C 03	Possessione Monte	a	2	sì
C 04	Ca' Cantana	a	2	sì
C 05	Ca' Tarozzi	a	2	sì
C 06	Possessione di Sopra	b	2	sì
C 07	Tizzano Vecchio	b	1	sì
C 09	Fornace	a	3	sì
C 10	Orto della Villa	a	3	sì
C 11	Possessione di Mezzo	b	2	sì
C 12	Barattina	b	1	sì
C 13	Possessione di Sotto	b	2	sì
C 14	Ca' Bolsenda	a	2	sì
C 15	Ca' dei Filippi	b	2	sì
C 16	San Simone	b	2	sì
C 17	Portineria Marescalchi	a	3	sì
C 18	Bella Rosa	a	2	sì
C 19	Portineria Lubbja	a	4	no
C 20	Ca' Lubbja	a	2	sì
C 21	Villa La Lubbja	b	1	sì
C 22	San Luca	a	3	sì
C 23	Ca' Bianca	a	4	no
C 28	Fondo Rosa	b	2	sì
C 30	Portineria Tojano	a	3	no
C 33	Fondo San Cristoforo	b	2	sì
C 34	Possessione Barbone	a	3	sì
C 37	Casa isolata	a	4	no
C 38	Villetta	c	4	no
C 39	Ca' Nova	b	2	sì
C 40	Villetta	c	4	no

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.	Pregio
C 41	Fondo Buzzigotto	b	3	sì
C 42	Luogo Tojano	c	4	no
C 43	Villa Giorgi	b	2	sì
C 45	Cantagallo**	a	2	sì
C 51	Boschetti	a	4	no
C 52	Ca' Belvedere	a	2	sì
C 53	Ca' del Bosco	a	4	no
C 55	Villetta	c	4	no
C 56	Villetta	c	4	no
C 57	Vecchio Acquedotto	c	5	no
C 58	Pollaio	e	5	no
C 43	Portineria Giorgi	e	5	no
C 60	Oratorio	e	5	sì
C 61	Contentitore precario	e	5	no
C 62	Casella	e	5	no
C 63	Contentitore precario	e	5	no
D 10	Margotti	b	4	no
D 13	Il Monte	a	3	no
D 14	Palazzina	b	3	no
D 15	Ca' di Sotto	a	2	sì
D 16	Ca' di Sotto	c	3	no
D 17	Casetto	a	3	no
D 18	Loghetto	c	2	sì
D 19	Galluzzo Superiore	a	2	sì
D 20	Galluzzo Inferiore	a	2	sì
D 21	Casa isolata	c	3	no
D 22	Casa isolata	c	3	no
D 23	Casa isolata	a	3	no
D 24	Postaccio	b	3	sì
D 25	Salarolo	a	3	no
D 26	Villa Samoggia	a	2	sì
D 34	Ca' del Vento	b	2	sì
D 35	La Burla	a	4	no
D 36	Ca' Bassa	b	4	no
D 37	Paluzzo	a	2	sì
D 38	Villa Lauro	a	2	sì
D 39	Bacerla	a	3	sì
D 40	Ca' Nuova	a	3	sì
D43a	Oratorio tizzano	e	2	sì
D 45	Villetta	c	4	no
D 46	Ca' Fontana	b	1	sì
D 47	Ca' Belvedere	a	2	sì

* Corte 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 2^a - 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”

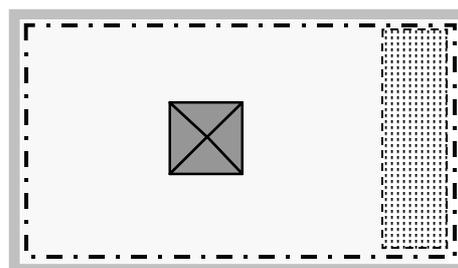
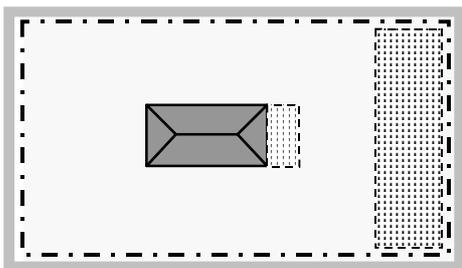
Sono corti definite “civili” essendo costituite da edifici con tipologia rurale non riconoscibile. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

CORTI DI TIPO “D”

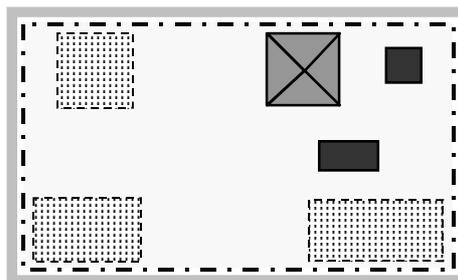
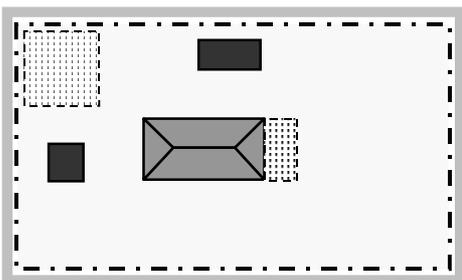
Sono corti senza fabbricati residenziali costituite da un edificio e manufatti per servizi aziendali. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

CORTI DI TIPO “E”

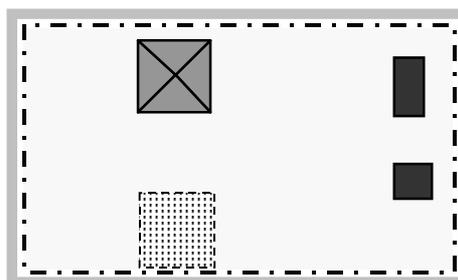
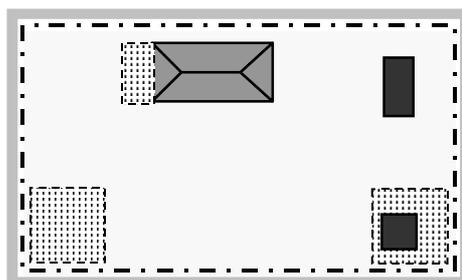
Sono corti costituite da un edificio isolato non residenziale. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

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

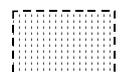
PERIMETRO DELLA CORTE
da definire tramite progetto unitario



ARREDO VERDE PAESAGGISTICO



SPAZIO DELLA CORTE NON EDIFICABILE



SPAZIO DELLA CORTE EDIFICABILE CON PRA



CASA STALLA FIENILE in unico edificio



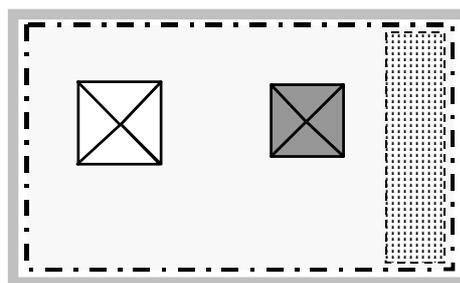
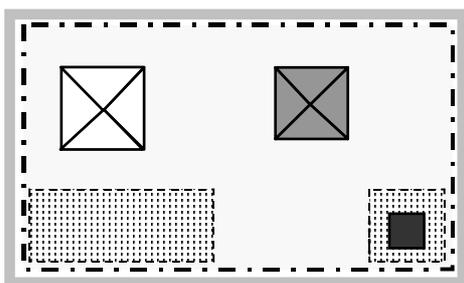
FIENILE SEPARATO a pianta quadrata



CASELLA



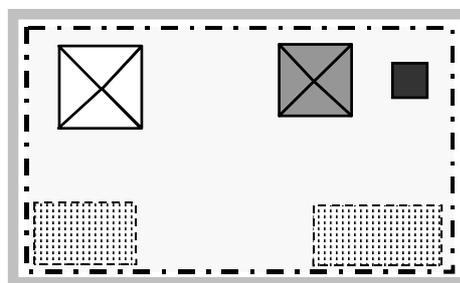
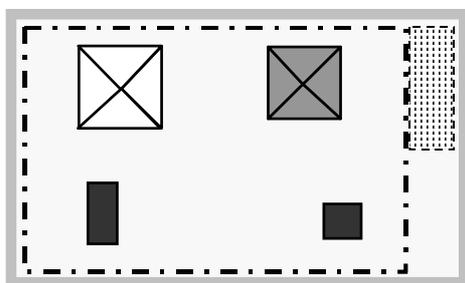
FORNO POLLAIO PORCILE

SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "b"

Edifici posizionati al centro di uno spazio non costruito.

Le nuove costruzioni previste dal 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

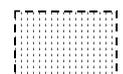
PERIMETRO DELLA CORTE
da definire tramite progetto unitario



ARREDO VERDE PAESAGGISTICO



SPAZIO DELLA CORTE NON EDIFICABILE



SPAZIO DELLA CORTE EDIFICABILE CON PRA



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 Limonaiia
K	Accessorio indefinito di piccole dimensioni con caratteri architettonici incongrui col contesto storico-ambientale Contentitore precario-Baracca
O	Oratorio Edificio di culto
R	Edifici in stato di collabenza
S	Edifici di tipologia singolare
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 principali modelli edilizi per i quali il RUE individua un a norma di tutela.

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 dal RUE.

Utilizzo dell'abaco: classificazione del tipo

Una piccola assonometria individua il modello tipologico di riferimento

Per definire il modo di intervento sugli edifici esistenti questi 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 del 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.

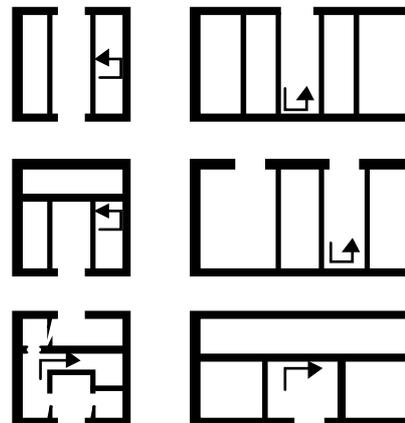
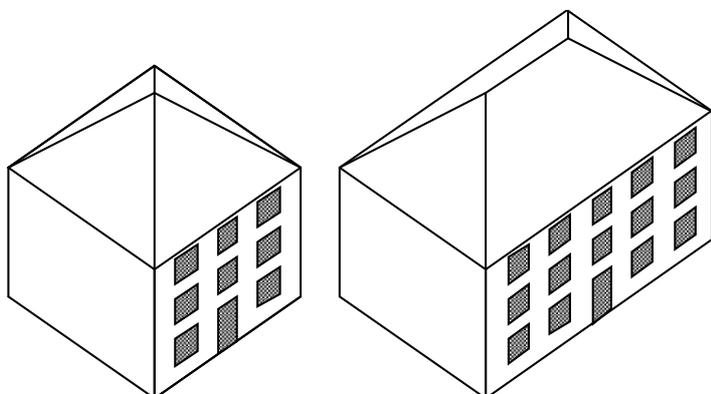
Utilizzo dell'abaco: cambio d'uso

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

A, B CASA PADRONALE

schemi tipologici



Caratteristiche

Generalmente a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato.
 Contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino.

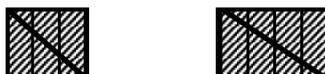
Numero di alloggi ammessi

- n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
- n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
- n. 1 alloggio ulteriore per ogni 300 mq di SCA teorica oltre a 800 mq
- un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



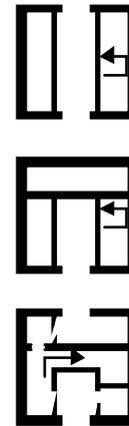
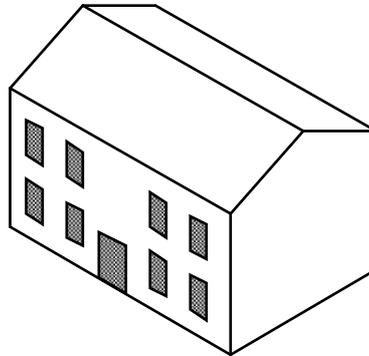
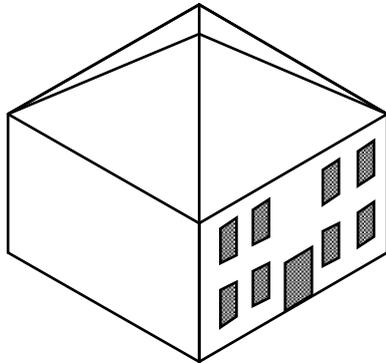
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

legenda dello stato di fatto

-  modulo residenza/accessori
-  modulo fienile
-  modulo portico

legenda delle trasformazioni

-  modulo che può mutare l'uso verso la residenza
-  perimetro dei moduli recuperabili a residenza
-  modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.
 E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI**B, C****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. 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

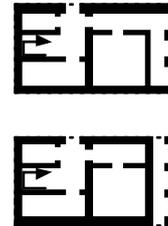
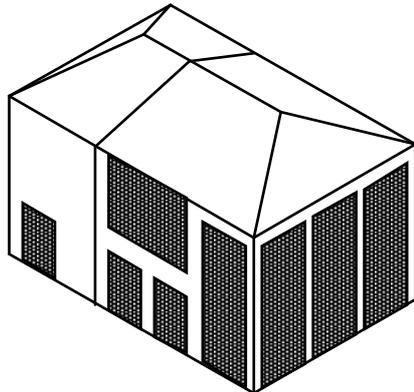
Lettura dei moduli**Possibilità di cambio d'uso**

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

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**C 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.

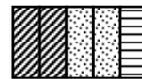
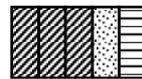
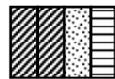
Numero di alloggi ammessi

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. 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**

sia orizzontale che verticale

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

legenda dello stato di fatto

modulo residenza/accessori



modulo fienile



modulo portico

legenda delle trasformazioni

modulo che può mutare l'uso verso la residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza



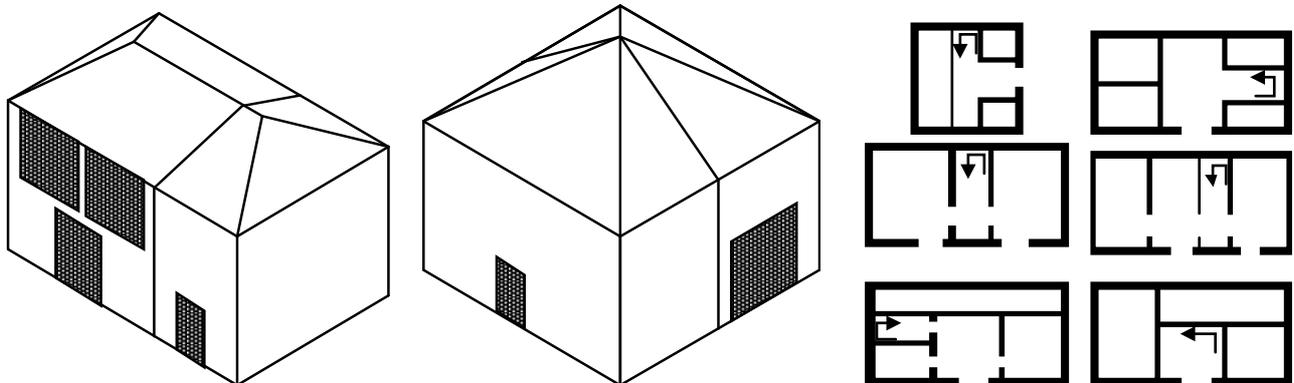
modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la corte sia dotata della quantità minima di servizi indicata nelle norme, può essere destinato a loggia.

E' ammessa la realizzazione di orizzontamenti purché resti evidente l'inserimento del nuovo solaio rispetto alle parti antiche

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

C CASA STALLA

schemi tipologici



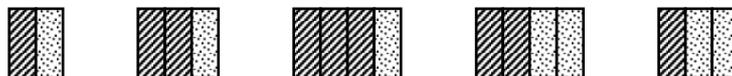
Caratteristiche

Generalmente a pianta rettangolare, è presente anche a pianta molto simile al quadrato. Contiene funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzino.

Numero di alloggi ammessi

- n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
 - n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
 - n. 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

Letture dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



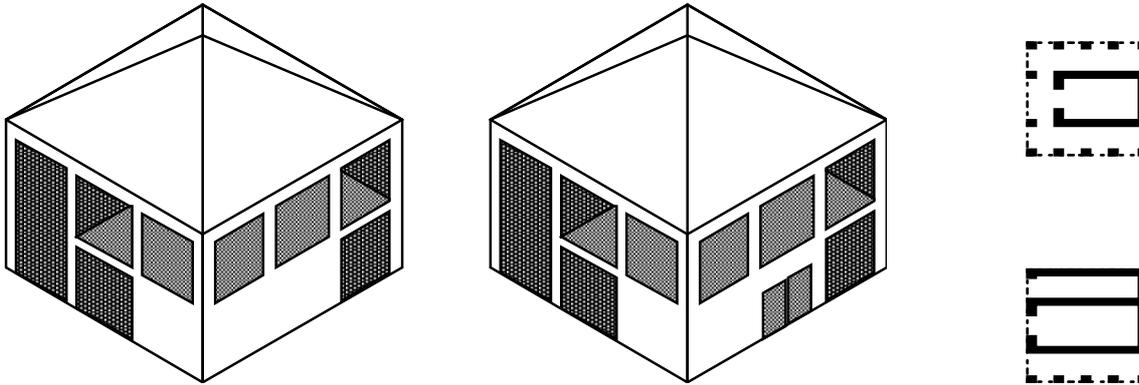
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

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

D 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

Letture dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



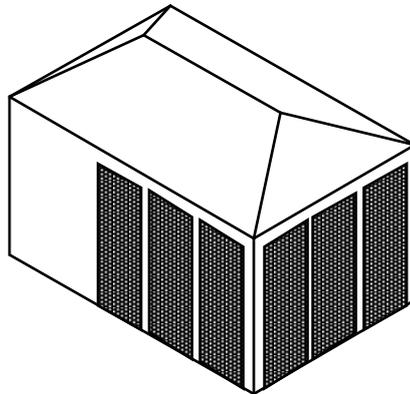
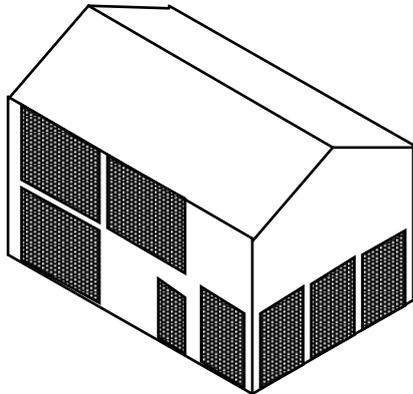
Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

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

**D 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.

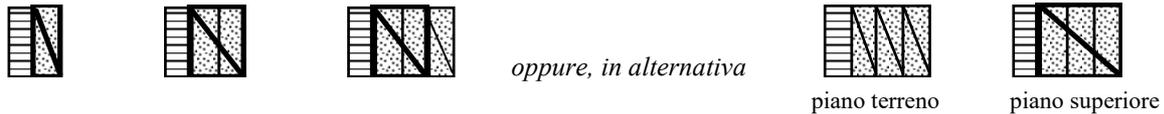
Numero di alloggi ammessi

- 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. 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

Letture dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



oppure, in alternativa

piano terreno

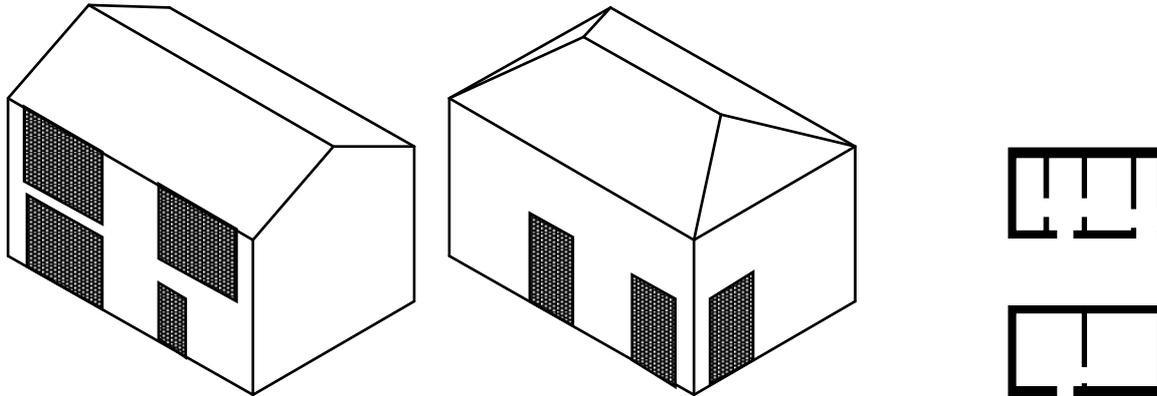
piano superiore

Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

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

F CASELLA 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.

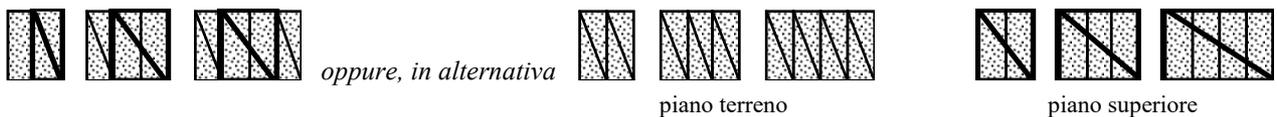
Numero di alloggi ammessi

- 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. 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

Letture dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



Sono fatte salve le parti trasformate e regolarmente assentite in data antecedente il 19.12.2013

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'Allegato II alla Delibera di Giunta Regionale n. 922/2017 e smi

A**ABBAINO**

Struttura architettonica posta sui tetti a falde inclinate per dare luce ed aria ai locali sottotetti.

È disciplinato all'art. 7.2.4 del RUE.

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO 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 Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO AZIENDALE

Allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 quintali di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (SAU).

ALTEZZA DEL FRONTE

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

ALTEZZA UTILE E ALTEZZA VIRTUALE (Hv)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

AMBITO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

AREA APERTA (AL PUBBLICO)

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

AREA CHIUSA (AL PUBBLICO)

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

Vedi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), art. 9.5 c. 2.

AREA TERRITORIALE ELEMENTARE (A.T.E.)

L'unità di tessuto urbano in cui si attuano le strategie di intervento definite dal PSC e la disciplina di dettaglio del RUE.

AREA TERRITORIALE ELEMENTARE (A.T.E.), PERIMETRO

Poligono chiuso al cui interno si applica la medesima strategia di intervento definita dal PSC e la medesima disciplina di dettaglio definita dal RUE.

AZIENDA AGRICOLA

Unità tecnico-economica costituita da terreni anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata. I caratteri distintivi dell'Azienda Agricola sono:

- l'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o in più comuni;
- l'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.

I terreni facenti parte dell'Azienda Agricola possono essere in proprietà o in affitto. Non costituiscono “azienda agricola” i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.

B**BALCONE**

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

•

C

CARICO URBANISTICO (CU)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

CARTIGLIO

Scheda sintetica che individua i principali elementi della disciplina di ciascuna 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

Vedi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), art. 9.5 c. 2.

COEFFICIENTE DI VULNERABILITÀ SISMICA (α CU)

Parametro, definito dalla normativa regionale, che indica gli effetti degli interventi sulla struttura.

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

È definito all'art. 31 L. 590 del 26 maggio 1965, artt. 1647 e 2083 del Codice Civile.

COMPARTO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

Il comparto perequativo è l'insieme delle porzioni territoriali nell'ambito dei quali si pareggia il bilancio dei trasferimenti di diritti edificatori tra aree diverse previste dal POC (decolli e atterraggi).

COMPLESSO COMMERCIALE DI VICINATO
È definito all'art 1 della D.C.R. 1253/1999 e smi. Viene individuato con apposita grafia nelle tavole del RUE.

della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio e destinata a soddisfare usi non provvisori (si veda DPR 380/2001 smi).

COMPLESSO IMMOBILIARE

Insieme di edifici e spazi scoperti che fanno riferimento allo stesso tipo mappale al 31/12/2016 o sono funzionalmente connessi in quanto contengono attività fra loro complementari nello svolgimento di un'unica attività economica.

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

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

COPRISCOPRI

Struttura scorrevole su ruote o binari tale da essere aperta o chiusa rapidamente. Ammissibile in ATE PRO. La funzione di copri - scopri deve essere temporalmente limitata al solo periodo necessario al fine di eseguire le operazioni di carico - scarico delle merci.

CORTE RURALE

Le porzioni di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti del Territorio rurale, 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 proteggerle 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. avente i caratteri

D

DEBITO STANDARD

È il saldo attivo delle dotazioni territoriali, calcolate ai sensi degli artt. al capo A-V della LR. 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

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

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 più vicina a tale fronte.

E

EDIFICIO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme sono considerati comunque edifici tutte le costruzioni stabili destinate a contenere o ad offrire riparo non provvisorio a persone, animali e cose.

EDIFICIO PRINCIPALE

Immobile che ospita le funzioni principali e non solo funzioni accessorie.

EPI

Per EPi si intende l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, come definito dalla normativa regionale.

EPGL

Per EPgl si intende l'indice di prestazione energetica globale, come definito dalla normativa regionale.

ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO

Vedi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), art. 9.5 c. 2.

F

FOSSO DI GUARDIA

Ha la funzione di intercettare le acque provenienti dai terreni non coltivati posti a monte dei terreni agricoli (fossa di guardia di monte) e o di intercettare le acque provenienti dalle unità colturali poste a monte di infrastrutture viarie e zone residenziali (fossa di guardia di valle). In adiacenza ai fossi di valle realizzati a presidio delle zone urbanizzate e delle infrastrutture sarà inoltre prevista, a rinforzo della sponda di valle del fosso, la piantumazione di vegetazione arbustiva (fosso di valle presidiato).

FOSSO LIVELLARE

Raccoglie le acque che si infiltrano negli strati superficiali del suolo e che defluiscono al di sotto dello strato agricolo lungo la superficie della soglia di lavorazione. Ha lo scopo di drenare lo strato di terreno lavorato prolungando il tempo necessario al raggiungimento di condizioni di saturazione nel suolo; per adempiere a tali funzioni è determinante che la profondità del fosso sia superiore a quella dei solchi di lavorazione.

FOSSO COLLETTORE

Ha la funzione di condurre le acque raccolte dalla rete di regimazione idraulica nei fossi naturali; sono tracciati di norma a rittochino e in condizione di forte pendenza possono essere soggetti all'azione erosiva delle acque; in tal caso vanno protetti con presidi antierosivi quali saltini, brigliette, inerbimento, consolidamento delle sponde tramite la piantumazione di essenze arbustive.

G

GAZEBO

Costruzione ornamentale utilizzata in spazi aperti, con struttura in metallo o legno, ancorata al suolo, coperta, aperta ai lati.

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA

Vedi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), art. 9.5 c. 2.

I

**IMPRENDITORE AGRICOLO
PROFESSIONALE (IAP)**

Ai sensi del D.Lgs 99/2004 come modificato dal D.Lgs 101/2005, l'imprenditore agricolo professionale è colui che, in possesso di conoscenze e competenze professionali, dedica alle attività agricole, di cui all'art. 2135 del Cod. civ., 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.

**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 PSC.

INDICE DI COPERTURA (IC)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

In formula: $Q = SC/SF$

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 permutate finalizzate all'acquisizione di aree ed edifici per destinazioni di pubblica utilità. Gli interventi pubblici sono attuati dal Comune e da altri Enti pubblici ovvero da privati che, operando in forza di diritti loro concessi dal Comune mediante apposite convenzioni, si impegnano 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.

INVARIANZA IDRAULICA

Garantire il mantenimento o il miglioramento dei livelli di permeabilità dei suoli ovvero adottare idonee misure compensative, con particolare riguardo all'identificazione di nuove aree capaci di favorire l'infiltrazione delle acque e alla realizzazione di nuovi volumi di laminazione al fine di prevenire allagamenti.

K

KEY GARDEN

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

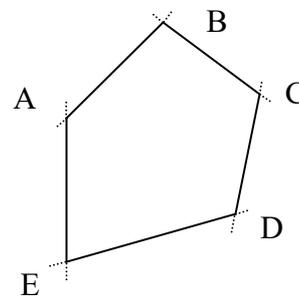
L

LASTRICO SOLARE

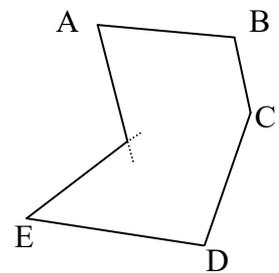
Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

LOCALE

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 dalle 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 comunque idonee al passaggio delle persone, delle merci, dell'aria e della luce, la cui dimensione consenta l'individuazione di un unico spazio.

LOGGIA/ LOGGIATO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

M

MANSARDA

Spazio abitabile all'interno di un tetto a falde.

MEDIA SUPERFICIE COMMERCIALE

Vedi Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), art. 9.5 c. 2.

MODELLAZIONI DEL TERRENO

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

N

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 interrato.

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

Area o costruzione adibita al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

PARETE VERDE

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;
- 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.

PARTI RISERVATE AL COMUNE PER GLI INTERVENTI PUBBLICI (PRC)

Nei PUA individuano le aree nelle quali è localizzata l'edificabilità di spettanza pubblica utilizzabile secondo le norme di POC o di RUE per le infrastrutture, i servizi pubblici, gli interventi di edilizia sociale e le permute.

PARTI RISERVATE AI PRIVATI PER GLI INTERVENTI PRIVATI (PRP)

Nei PUA individuano le aree nelle quali è localizzata l'edificabilità di spettanza privata utilizzabile secondo le norme di POC o di RUE.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Ragguagliamento dei diritti edificatori riguardante la trasformazione urbanistica e consistente nel riconoscere ai terreni interessati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal POC o dal RUE, 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

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

PERGOTENDA

La tenda-pergolato è una struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione⁶.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

È disciplinato dal DPR 380/2001 art 28-bis. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'approvazione in Consiglio Comunale di una specifica convenzione.

PERTINENZA

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

PIANO DI UN EDIFICIO /FUORI TERRA/SEMINTERRATO / INTERRATO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

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. Vedi 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 agricola 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.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

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 (PUA)

Strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, disposti dal POC, qualora il PUA stesso non ne assuma i contenuti, o dal RUE. Si veda art. 31 LR 20/2000 e smi.

PORTICI TECNOLOGICI

Spazio coperto, al piano terreno o su lastrico solare, intervallato da strutture, che funge da supporto o da infrastruttura per tecnologie di risparmio energetico per almeno il 60% della sua superficie.

PRATICA EDILIZIA

Titoli edilizi, segnalazioni edilizie, comunicazioni, autorizzazioni edilizie.

PROGETTO DI INSIEME

Vedi art. 13.2.6 del RUE.

PROGETTO UNITARIO

Il progetto d'insieme dei rapporti formali

⁶ Rif. Consiglio di Stato, sentenza 1777 dell'11 aprile 2014 - VI sezione.

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.

PROSPETTO DI UN EDIFICIO

Superficie esterna dell’edificio connotata da elementi architettonici quali bucatore, trabeazioni, sporti, lesene, decori.

Q

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL COMUNE (QPB)

È definita al cap. 4 delle norme di PSC. Essa discende dalle scelte urbanistiche di pubblico interesse ed è quantificata dal POC o dal RUE ed indipendente dalla classificazione del territorio. La QPB di un’area corrisponde alla differenza tra la QTT fissata dalle Schede operative del POC o dal RUE e la QTR che viene utilizzata nell’ambito dell’area stessa.

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)

È definita al cap. 4 delle norme di PSC. 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 è 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 PSC e rappresenta la quantità di SCA teorica complessiva ammissibile nell’ambito di un’unità edilizia o di un comparto. La QTT è indicata, per ciascuna area destinata a trasformazione intensiva, nelle Schede Operative del POC. Essa comprende la QTR e la QPB realizzabili nell’ambito del medesimo comparto.

R

RESTAURO SCIENTIFICO (RSS)

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

RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)

La rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) consiste in 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 e spazi pubblici e privati, 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 ed infine sulle dotazioni territoriali. 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). 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.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)

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

S**SAGOMA**

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SCHEDA OPERATIVA

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

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.

SERRA AZIENDALE

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

SERRA SOLARE

Spazio coperto, chiuso almeno in parte con elementi vetrati, progettato per utilizzare l'energia prodotta dal sole anche attraverso pannelli fotovoltaici o solari.

SETTORE URBANO

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

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SOTTOTETTO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

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.

STRADA FOSSO

Pista per il passaggio dei mezzi agricoli; ha la funzione di interrompere la lunghezza del versante e di ridurre la lunghezza degli appezzamenti di terreno agricolo e può sostituire il fosso livellare.

STRUTTURA TECNOLOGICA

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)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Superficie fondiaria catastale che costituisce l'Azienda Agricola.

SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

Si veda l'Allegato C del DPR 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.

SUPERFICIE COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Area destinata alla vendita al minuto, 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)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

In formula: $Sc = Su + 60\% Sa$

SUPERFICIE COPERTA (SQ)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

Vedi art. 4 del D. Lgs 114/98 e Delibera Consiglio Regionale n.1253/1999.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

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 (SP)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SUPERFICIE TERRITORIALE (STER)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SUPERFICIE UTILE (SU)

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) (APPLICATA ANTE VAG'99⁷)

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, rientrano di fatto tra le opere di sistemazione del terreno.

SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

⁷ Variante Generale al PRG adottata con dCC 44 del 15/04/1999

T

TERRAZZA

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

TERRITORIO RURALE (TR)

Comprende le parti esterne al territorio urbano e da urbanizzare che il PSC salvaguarda da trasformazioni di tipo urbano.

**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 URBANO 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)**

Comprende le parti esterne al territorio urbano che il PSC assoggetta a trasformazioni di tipo urbano.

TETTO VERDE

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.

**TRASFERIMENTO DEI DIRITTI
EDIFICATORI**

Il Trasferimento dei diritti edificatori 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 foraggiere di 1650 Kcal.

UNITÀ DI LAVORO A TEMPO PIENO (UL)

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

V

VANI ACCESSORI

Locali che contengono superficie accessoria.

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 dall'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.

VOLUME CONVENZIONALE (VCO)

Volume fuori terra delle parti dell'edificio ad esclusione dei manufatti tecnologici.

VOLUME TECNICO

Vedi Allegato II alla DGR n. 922/2017 e smi.

Allegato 3

STRATEGIA RIGE

Schema di convenzione-tipo per accedere all’incentivo collegato alla strategia RIGE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ACCEDERE ALL’INCENTIVO UNA TANTUM PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIGENERATIVA, PREVISTA DALLA STRATEGIA RIGE, IN RELAZIONE ALL’IMMOBILE SITO IN _____ A CASALECCHIO DI RENO, AI SENSI DELL’ART. 2.2.1 DEL RUE

**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
REPUBBLICA ITALIANA**

L’anno duemila _____ addì _____ del mese di _____,

tra i signori:

A) _____ nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente del Comune di Casalecchio di Reno (C.F. _____) che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato _____ in data _____ con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell’articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ residente in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolare della proprietà _____ dell’area situata nel Comune censuario e amministrativo di Casalecchio di Reno (BO), individuata a mappal n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

[ovvero]

sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____ residente in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di - _____ della società _____ con sede in _____ (_____), via _____, _____, quest’ultima titolare della proprietà esclusiva dell’area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a mappal n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

nel corso dell’atto medesimo l’ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come “Comune” e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come “soggetto attuatore”.

PREMESSO

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- con deliberazioni n. 47 e 48 del 26.05.2016 il Consiglio Comunale ha approvato rispettivamente le varianti al PSC e al RUE vigenti per la riqualificazione urbana;

- in tali strumenti urbanistici è contemplata la strategia di Rigenerazione Edilizia ed Energetica (RIGE), che si attua 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;

- il Rue prevede all’art. 2.2. incentivi per l’aumento della SCA esistente, distinti per destinazione d’uso e livelli di qualità raggiunti dall’edificio dopo l’intervento; per edifici classificati RES, TER o PRO in caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA maturata è concesso l’ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.

- all’art. 2.2.1 il RUE prevede la stipula di convenzione per accedere all’incentivo una tantum per interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa, prevista dalla strategia RIGE, sulla base di uno schema-tipo allegato al RUE medesimo

RELATIVAMENTE AGLI ASSETTI PROPRIETARI

- Il sig/la società _____ è proprietaria dell’immobile/lotto libero sito in Casalecchio di Reno, identificato catastalmente al Foglio __, mappal _____, Subaltern _____ per una SCA di _____;
- Il suddetto immobile/lotto libero è assoggettato alla strategia di Rigenerazione edilizia ed energetica ai sensi del RUE vigente

RELATIVAMENTE AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE EDILIZIA

il soggetto attuatore dichiara di essere proprietario dell’immobile/lotto libero sito in via _____ a Casalecchio di Reno, di cui ha la piena disponibilità e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione intende proporre un progetto di rigenerazione come meglio definito nell’art. 2 della presente convenzione;

con nota PG _____ del __/__/____ il Comune di Casalecchio di Reno riceveva da parte del soggetto attuatore una proposta di convenzionamento finalizzata ad accedere all’incentivo collegato alla strategia RIGE, ai sensi dell’art. ____ del RUE, redatta sulla base dello schema di convenzione allegato al RUE medesimo

TUTTO CIO’ SPECIFICATO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, con il presente atto il Comune di Casalecchio di Reno, come sopra rappresentato, e _____, come sopra rappresentata

STIPULANO

la presente convenzione finalizzata alla disciplina della rigenerazione dell’immobile/lotto libero sito in _____, Casalecchio di Reno

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono qui integralmente riportate ed accettate per le parti di competenza.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione regola il riconoscimento dell’incentivo una tantum previsto per la strategia RIGE in ordine al progetto di rigenerazione in merito all’immobile/lotto libero sito in _____, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 5.

Art. 3 – Destinazione d’uso dell’immobile/dell’immobile realizzabile su lotto libero

Il soggetto attuatore intende intervenire applicando la strategia RIGE / per realizzare su un lotto libero un edificio ad uso⁸

A. prevalentemente residenziale (RES)

[ovvero]

B. prevalentemente produttivo (PRO)

[ovvero]

C. prevalentemente terziario (TER)

⁸ Utilizzare la casistica opportuna

[ovvero]

D. prevalentemente commerciale (COM)

Art. 4 - Progettazione e verifica

Al fine di accedere all’incentivo una tantum previsto per la strategia RIGE, il soggetto attuatore si impegna affinché l’edificio dopo l’intervento raggiunga i seguenti obiettivi⁹:

[in caso di intervento in edificio ad uso prevalentemente residenziale (RES)]

- classe energetica raggiunta con l’intervento
- classe A1
- classe A2
- classe A3
- classe A4
- e/o
- grado di miglioramento sismico
- art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad α_{Cu} esistente + 25 %
- art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad α_{Cu} esistente + 50 %
- art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad α_{Cu} esistente + 90 %
- art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con adeguamento
- art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1B con adeguamento

Potendo così fruire dell’incentivo una tantum pari a + _____ SCA esistente legittimata al 31/12/2016, ai sensi dell’art. 2.2.1.1 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, realizzando in tal modo + mq ___ SCA rispetto all’esistente legittimato

[ovvero]

[in caso di intervento in edificio ad uso prevalentemente produttivo (PRO)]

- realizzazione dell’ampliamento secondo la normativa energetica vigente
- o
- miglioramento del coefficiente EPgl (globale comprensivo dell’ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 2%
- o
- migliorare il coefficiente α_{Cu} dell’edificio (globale comprensivo dell’ampliamento) secondo la normativa vigente

Potendo così fruire dell’incentivo una tantum pari a + 50% della SCA esistente legittimata al 31/12/2016 ai sensi dell’art. 2.2.1.2 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale realizzando in tal modo + mq ___ SCA rispetto all’esistente legittimato

[ovvero]

[in caso di intervento in edificio ad uso prevalentemente terziario (TER)]

- realizzazione dell’ampliamento in classe energetica A1
- o

⁹ Utilizzare la casistica opportuna

- miglioramento del coefficiente EPgl (globale comprensivo dell’ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 10%.

o

- migliorare il coefficiente α_{Cu} dell’edificio (globale comprensivo dell’ampliamento) secondo la normativa vigente.

Potendo così fruire dell’incentivo una tantum pari a + 30% della SCA esistente legittimata al 31/12/2016 ai sensi dell’art. 2.2.1.3 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, realizzando in tal modo + mq ___ SCA rispetto all’esistente legittimato.

[ovvero]

[in caso di intervento in edificio ad uso prevalentemente commerciale (COM)]

- miglioramento del coefficiente EPgl (globale comprensivo dell’ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 15%.

o

- adeguare il coefficiente α_{Cu} dell’edificio (globale comprensivo dell’ampliamento) secondo la normativa vigente.

Potendo così fruire dell’incentivo una tantum pari a + 20% della SCA esistente legittimata al 31/12/2016 ai sensi dell’art. 2.2.1.4 del RUE, al lordo delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, realizzando in tal modo + mq ___ SCA rispetto all’esistente legittimato.

[ovvero]

[in caso di intervento nei lotti individuati al catasto al 31/12/2016 sui quali l’edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 31/12/2016 inferiore a mq 300 di SCA- RUE, art. 2.2, lettera A]

- classe energetica raggiunta con l’intervento
- classe A1
 - classe A2
 - classe A3
 - classe A4

Potendo così aumentare la SCA esistente legittimata al 31/12/2016, fino a mq ___ SCA complessivamente calcolati, ai sensi dell’art. 2.2 lettera A2) del RUE

[ovvero]

[in caso di intervento nei lotti liberi individuati con apposita grafia nel RUE- RUE, art. 2.2, lettera B]

- [in caso di intervento in lotto libero a destinazione residenziale (RES)]
- classe energetica raggiunta con l’intervento
- classe A1
 - classe A2
 - classe A3
 - classe A4

Potendo così realizzare interventi di nuova costruzione per una SCA massima di _____ ai sensi dell’art. 2.2, lettera B

- [in caso di intervento in lotto libero a destinazione produttiva (PRO)]

- classe energetica raggiunta con l’intervento
- classe A1
 - classe A2
 - classe A3
 - classe A4

Potendo così realizzare interventi di nuova costruzione per una SCA massima di _____ ai sensi dell’art. 2.2, lettera B.

L’UT assume l’obbligo di controllo a lavori effettuati della documentazione presentata dal soggetto attuatore. A tal fine il soggetto attuatore trasferisce al Comune l’importo di € 200 / unità immobiliare rigenerata.

La verifica della classe energetica si esplica attraverso la consegna da parte del soggetto attuatore dell’attestato di prestazione energetica.

La verifica della valutazione del miglioramento sismico si attua sulla base di una asseverazione del tecnico abilitato che documenti il miglioramento del coefficiente di vulnerabilità sismica a seguito dell’intervento in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Con la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore:

- dichiara che per lo stesso immobile non ha già beneficiato dell’incentivo collegato alla strategia RIGE;
- prende atto di non poter più richiedere in futuro altro incentivo collegato alla strategia RIGE per lo stesso immobile in quanto l’incentivo viene concesso una tantum;
- si impegna al rispetto degli obblighi di cui all’art. 10.12 [qualora ricorra il caso]
- si impegna al rispetto degli obblighi di cui all’art. 7.5 [qualora ricorra il caso]
- si impegna al rispetto degli obblighi di cui all’art. 8.4.7 [qualora ricorra il caso]

Art 5 - Documenti che costituiscono il progetto di rigenerazione

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

- elaborato dimostrativo della SCA legittimata al 31/12/2016
-

Art. 6- Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata pari a quella del titolo abilitativo cui si riferisce l’intervento.

Art. 7 - Garanzie. Inadempimenti

A garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna al rappresentante del Comune idonea garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata da istituto bancario o assicurativo di importo pari a:

- fino a 200 mq di Sca aggiuntiva € 300 / mq SCA aggiuntiva, con un minimo di € 10.000
- oltre 200 mq di Sca aggiuntiva € 600 / mq SCA aggiuntiva

La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La fideiussione ha durata fino all’autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell’esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

Ove il soggetto attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all’escussione anche parziale della fideiussione.

La garanzia deve includere la possibilità escussione a semplice richiesta da parte del Comune, in proporzione all’entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Art. 8 - Impegni ed oneri in caso di alienazione

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica dei progetti e delle metodologie esecutive da parte

degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi durante e dopo la realizzazione delle opere.

In caso di alienazione, il soggetto attuatore ha l’obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente Convenzione pur rimanendo lo stesso soggetto attuatore, in ogni caso, corresponsabile in solido con gli acquirenti.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, il soggetto attuatore - parte cedente - si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente Convenzione ed a trasmettere al Comune copia delle relative note di trascrizione con atto da notificarsi al Comune nelle forme (anche a mezzo posta) degli atti processuali civili entro 30 giorni dalla data della stipula.

Art. 8 - Rinvio e definizione delle controversie

Per qualsiasi controversia relativa all’interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Art. 9 - Clausole finali

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell’operatore.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.