



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 7/2017 (ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Normativa

ELAB. 2

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. del

Approvazione delib. C.C. n.del

APPROVAZIONE	GRUPPO DI LAVORO	
Adozione delib. C.C. n. 64 del 29.10.2010 Approvazione delib. C.C. n. 51 del 26.10.2011	UFFICIO DI PIANO	Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile Geom. Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl) Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi (Studio SIA)
	Per gli aspetti geologici-sismici	Studio Viel & Associati
	Per gli aspetti informatici	AMBITO srl – Pieve di Cento
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Pierfranco Fagioli Geom. Valerio Bernardini
Variante 1/2012 Adozione delib. C.C. n. 14 del 04.04.2012 Approvazione delib. C.C. n. 38 del 09/07/2014	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Pierfranco Fagioli Geom. Valerio Bernardini
Variante 3/2014 Adozione delib. C.C. n. 59 del 10/11/2014 Approvazione delib. C.C. n. 43 del 14/05/2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Elena Chiarelli Geom. Valerio Bernardini
Variante 4/2014 Procedimento unico tramite SUAP Approvazione delib. C.C. n. 23 del 22/04/2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Elena Chiarelli Geom. Valerio Bernardini
Variante 5/2016 Adozione delib. C.C. n. 23 del 30/03/2016 Approvazione delib. C.C. n. 45 del 11/07/2016	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Elena Chiarelli Geom. Valerio Bernardini
Variante 6/2016 Adozione delib. C.C. n. 46 del 11/07/2016 Approvazione delib. C.C. n. 09 del 31/03/2017	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Elena Chiarelli Geom. Valerio Bernardini
Variante 7/2017 Adozione delib. C.C. n. ... del Approvazione delib. C.C. n. ... del	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di San Giorgio di Piano	Arch. Elena Chiarelli Geom. Valerio Bernardini

CHIAVE DI LETTURA DEL TESTO

Il testo che segue costituisce l'elaborato normativo del RUE posto a confronto con quello vigente, aggiornato con l'ultima variante al RUE approvata (n. 6/2016).

La variante riguarda sostanzialmente due tipologie di argomenti che si identificano come segue:

- 1) Recepimento dell'Atto di indirizzo per l'omogeneizzazione dei RUE comunali e adeguamento alla L.R. 15/2013, approvato con delibera del Consiglio dell'Unione Reno Galliera n. 42 del 27/10/2016, rappresentate con carattere di **colore rosso** nel testo normativo che segue;
- 2) Riscontro a richieste di privati e dell'Ufficio tecnico comunale, di minime modifiche sia normative che cartografiche rappresentate con carattere di **colore blu** nel testo normativo che segue; per tale tipologia di argomento, ad ogni modifica del testo viene indicato fra parentesi il corrispondente numero di riferimento (*n° xx*) alla richiesta di cui all'elenco riportato in relazione.

La rappresentazione delle modifiche cartografiche sono riportate in calce alla relazione.

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	8
TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI	8
CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE	8
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE	8
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	8
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE	8
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	9
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC)	9
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE	9
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti	10
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	10
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE	10
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE	11
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato	11
CAPO II – DEFINIZIONI	12
Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico	12
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica	12
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici	12
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi	12
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola	12
<i>Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica</i>	12
<i>Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)</i>	12
<i>Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)</i>	13
<i>Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto</i>	13
<i>Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo</i>	13
<i>Art. 2.5.6 - Centro aziendale</i>	13
<i>Art. 2.5.7 - Serra aziendale</i>	13
<i>Art. 2.5.8 - Serra di tipo industriale</i>	14
<i>Art. 2.5.9 - Sorra fissa (cassato)</i>	14
<i>Art. 2.5.10 - Allevamento domestico</i>	14
<i>Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale</i>	14
<i>Art. 2.5.12 - Allevamento industriale</i>	14
<i>Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)</i>	14
<i>Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</i>	15
<i>Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole</i>	15
Art. 2.6 - Definizione degli interventi	15
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi	15
<i>Art. 2.7.1 - Disciplina generale</i>	15
<i>Art. 2.7.2 – Elenco degli usi</i>	16
<i>Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime</i>	21
<i>Art. 2.7.4 – Superfici esistenti</i>	22
PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA	23
TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO	23
CAPO I – ORGANI	23
Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)	23
<i>Art. 3.1.1 - Definizione e compiti</i>	23
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	23
<i>Art. 3.2.1 - Definizione e compiti</i>	23
<i>Art. 3.2.2 - Composizione e nomina</i>	24
<i>Art. 3.2.3 - Funzionamento</i>	25
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di competenza	25
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI	27
Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni	27
Art. 4.2 - Attività edilizia libera	27
Art. 4.3 - Valutazione Preventiva	28
<i>Art. 4.3.1 - Definizione</i>	28
<i>Art. 4.3.2 - Richiesta</i>	28
<i>Art. 4.3.3 – Rilascio e validità</i>	29
Art. 4.4 - Preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	29

Art. 4.5 – Permesso di costruire (PdC)	29
Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	29
Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione.....	30
Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti.....	30
Art. 4.5.4 – Rilascio e validità.....	31
Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire.....	31
Art. 4.5.6 – Permesso di costruire in deroga.....	32
Art. 4.5.7 - Decadenza del permesso di costruire.....	33
Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire.....	33
Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire.....	33
Art. 4.5.10 - Proroga dei termini.....	33
Art. 4.6 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività	34
Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.....	34
Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti.....	35
Art. 4.6.3 - Verifica del progetto- Procedimento.....	35
Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza.....	35
Art. 4.6.5 - Pubblicità e responsabilità.....	36
Art. 4.6.6 – Opere soggette a DIA in alternativa al Permesso di costruire.....	36
Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	36
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI	37
Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori	37
Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico	37
Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	37
Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	38
Art. 5.5 - Variazioni minori in corso d'opera	38
Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	39
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI	40
Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato	40
Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità	40
Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita	41
Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	41
Art. 6.5 - Certificazione energetica degli edifici	42
Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	42
Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale	42
Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio	42
Art. 6.9 - Tolleranze costruttive	43
Art. 6.10 - Numeri civici	43
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	44
Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Titolo abilitativo o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo	44
Art. 7.2 - Cambio di intestazione (“voltura”)	44
Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato	44
Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	45
Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	45
Art. 7.6 - Prescrizione per abusi edilizi minori	46
Art. 7.7 – Ordine di manutenzione e sicurezza delle costruzioni	46
Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità	47
Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	47
Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica	47
Art. 7.10.1 - Definizione.....	47
Art. 7.10.2 - Richiesta.....	47
Art. 7.10.3 - Rilascio e validità.....	48
Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica	48
Art. 7.11.1 - Definizione.....	48
Art. 7.11.2 - Richiesta.....	48
Art. 7.11.3 – Procedimento per il rilascio e validità.....	49
Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata.....	49
Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti	49
Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia	50
TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI	51
CAPO I – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE	51

Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale	51
Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali	51
Art. 8.3 - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio	53
Art. 8.3.1 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio</i>	53
Art. 8.3.2 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni</i>	53
Art. 8.3.3 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali</i>	53
Art. 8.3.4 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche</i>	54
Art. 8.3.5 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione</i>	56
Art. 8.4 - Requisiti tecnici delle opere edilizie e sezioni di requisiti	56
Art. 8.4.1 - <i>Contenuto dei requisiti tecnici delle opere edilizie</i>	57
Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore	60
Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	60
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	61
Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi	61
Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati	61
Art. 9.2.1 – <i>Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati</i>	61
Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri	62
Art. 9.3.1 - <i>Sicurezza nei cantieri</i>	62
Art. 9.3.2 - <i>Demolizioni: difesa dalle polveri</i>	62
Art. 9.3.3 - <i>Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta</i>	62
Art. 9.3.4 - <i>Misure igieniche nei cantieri edili</i>	63
Art. 9.3.5 - <i>Inquinamento acustico nei cantieri edili</i>	63
Art. 9.3.6 - <i>Condizione e salubrità del terreno</i>	63
Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	63
Art. 9.4.1 - <i>Cortili, pozzi-luce e chiostrine</i>	63
Art. 9.4.2 - <i>Marciapiedi</i>	63
Art. 9.4.3 - <i>Canali di gronda – pluviali</i>	63
Art. 9.4.4 - <i>Locali a piano terra, seminterrati ed interrati</i>	64
Art. 9.4.5 - <i>Acque reflue</i>	64
Art. 9.4.6 - <i>Acque superficiali e sotterranee</i>	65
Art. 9.4.7 - <i>Autorimesse pubbliche e private</i>	65
Art. 9.4.8 - <i>Installazione di bombole di gas liquefatti</i>	66
Art. 9.4.9 – <i>Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni</i>	66
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE	67
Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico	67
Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico	68
Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico	69
Art. 10.3.1 – <i>Studio acustico</i>	69
Art. 10.3.2 – <i>Indirizzi progettuali in materia acustica</i>	69
Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna	70
Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	71
Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	71
Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta	71
Art. 10.8 – Piscine	71
Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico	71
Art. 10.10 – Gruppi di misura	72
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO URBANO	74
Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	74
Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici	74
Art. 11.3 – Allineamenti	74
Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali	74
Art. 11.5 - Numerazione civica	75
Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.	75
Art. 11.7 - ApparatI tecnologici	75
CAPO V – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER LA QUALITA' URBANA	77
Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana	77
Art. 12.1.1 - <i>Arredo Urbano</i>	77
Art. 12.1.2 - <i>Cartellonistica</i>	77
Art. 12.1.3 - <i>Insegne e targhe</i>	77
Art. 12.1.4 - <i>Tende aggettanti</i>	78
Art. 12.1.5 - <i>Bacheche</i>	78
Art. 12.1.6 - <i>Indicatori od insegne di pubblico interesse</i>	78

Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi.....	78
Art. 12.1.8 - Fioriere	78
Art. 12.1.9 - Coperture stagionali di spazi collegati a pubblici esercizi o ad altre attività - de hors	78
Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze.....	79
Art. 12.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, ed attività ricreative e sportive, giardini di quartiere.....	79
Art. 12.4 - Tinte e colori	79
Art. 13 - Verde privato pertinenziale.....	81
PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI.....	82
TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	82
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	82
Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC	82
Art. 14.2 - Contenuti del PSC	82
Art. 14.3 - Elaborati costitutivi	82
Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio.....	82
Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC.....	83
Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC.....	83
Art. 14.7 - Contenuti del POC.....	83
Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA.....	83
Art. 14.9 - Diritti edificatori	83
Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio	83
Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio.....	83
Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli.....	84
CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	85
Art. 15.1 - Definizione.....	85
Art. 15.2 - Presentazione	85
Art. 15.3 - Contenuti dei PUA	85
Art. 15.4 - Documentazione allegata.....	85
Art. 15.5 - Approvazione	89
Art. 15.6 - Attuazione	89
CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.).....	91
Art. 16.1 - Definizione.....	91
Art. 16.2 - Presentazione	91
Art. 16.3 - Documentazione allegata.....	91
Art. 16.4 - Approvazione	92
Art. 16.5 - Attuazione	92
CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.)	93
Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	93
Art. 17.1.1 - Definizione	93
Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario	93
Art. 17.1.3 - Presentazione.....	93
Art. 17.1.4 - Documentazione allegata.....	93
Art. 17.1.5 - Approvazione.....	93
Art. 17.1.6 - Attuazione.....	93
Art. 17.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole”.....	93
Art. 17.2.1 - Definizione	93
Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale	94
Art. 17.2.3 - Presentazione.....	94
Art. 17.2.4 - Documentazione allegata	94
Art. 17.2.5 - Approvazione.....	94
Art. 17.2.6 - Attuazione.....	94
CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	95
Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali.....	95
Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	95
Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	95
Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione.....	95
Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione	96
Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione	96
Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	96
Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza.....	97
Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione.....	97
Art. 18.4 - Convenzione tipo.....	99

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI	100
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	100
Art. 19 – Le Reti Ecologiche.....	100
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE	101
Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche.....	101
Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale.....	104
TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO	118
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	118
Art. 22 – Centro Storico	118
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)	122
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B).....	125
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)	127
Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)	132
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	135
Art. 27 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)	135
Art. 28 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B).....	139
Art. 29 – Ambiti produttivi comunali da qualificare (ASP-C-R).....	143
CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI	145
Art. 30 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali (ASP-T)	145
Art. 31 – Ambito Interporto di Bologna (APF)	152
CAPO IV - AMBITI RURALI	155
Art. 32 - Norme di carattere generale	155
Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	157
Art. 34 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	169
CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	171
Art. 35 – Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono:	171
Art. 35.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	171
Art. 35.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali	171
Art. 35.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi.....	172
Art. 35.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare	175
Art. 36 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico	176
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE.....	186
Art. 37 – Urbanistica Commerciale.....	186
Art. 38 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti	198
Art. 39 – Impianti fissi di telefonia mobile	199
Art. 40 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare	201
Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento.....	202
Art. 42 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.)	203
ALLEGATO 1	205
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI	205
ALLEGATO 2	206
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI.....	206
NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	206
ALLEGATO 3	217
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE	217
APPENDICE.....	232
1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	233
2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	240
3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	249
4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO	261
5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA	272
(TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE	272

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE

Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE

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

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

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

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

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, **Comunicazione di Inizio Lavori o realizzati con attività edilizia libera** qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - a) l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - b) l'intervento è previsto in un PUA o in un POC avente valore di PUA in vigore, con relativa convenzione urbanistica già sottoscritta;
 - c) l'intervento è conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
 - d) l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti intermini quantitativi, quali-

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

tativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC, di POC e di PUA.

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

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

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

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare secondo quanto previsto ~~ammesso al successivo articolo 4.5.6~~ dall'art. 20 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "Semplificazione della disciplina edilizia".
3. .
4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il presente RUE è composto da:

NORMATIVA

~~a) TOMO I, (proconto elaborato), che presenta una struttura così composta:~~

Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I: Funzioni del RUE ~~e definizione di termini edilizi~~

Parte II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

~~Titolo I: Disciplina del processo edilizio~~

~~Titolo II~~ **Titolo I:** Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbani

Parte III: DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

Titolo I: Strumenti di pianificazione urbanistica comunale

Titolo II: Sistemi condizionanti il territorio

Titolo III: Sistemi strutturanti il territorio

Titolo IV: Disciplina del commercio in sede fissa – Urbanistica commerciale, distributori carburanti, impianti fissi di telefonia mobile

Appendice:

~~- Definizione degli interventi edilizi~~

- Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e definizioni di ulteriori interventi

~~- Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia~~

- Specificazioni riguardanti il computo delle superfici

- Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi

~~- Glossario di ulteriori definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico edilizio~~

- Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia

~~b) TOMO II che presenta una struttura così composta:~~

ALLEGATO:

~~- Requisiti~~ **Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le** ~~delle costruzioni edilizie~~ **tecniche delle opere edilizie**

c) dai seguenti elaborati grafici:

Tav. 1 – Disciplina del territorio extraurbano – 18 tavolette – scala 1:5000

Tav. 2 – Disciplina del territorio urbano - 23 tavolette – scala 1:2000

Tav. 3 e 4 – Disciplina per il Centro Storico – scala 1:1000

d) VALSAT:

- Rapporto Ambientale

- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
 3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
 - ~~4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di RUE, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, e in alternativa, tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata~~
 - ~~5. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del RUE stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.~~
 4. Per la precisa definizione dei limiti cartografici, ai fini del computo delle superfici delle zone o della localizzazione degli elementi propri del RUE, si dovrà fare riferimento, in ordine di priorità:
 - alla rappresentazione catastale laddove sovrapponibile, con buona approssimazione, ai limiti stessi;
 - agli elementi fisici desumibili dalla base cartografica (Carta Tecnica Regionale o vettoriale), la quale non costituisce, tuttavia, certificazione dello stato reale dei luoghi, che dovrà comunque essere determinato sulla base di rilievi topografici in sito;
 - in assenza di riferimenti catastali o elementi fisici, ad un rilievo topografico della zona interessata, sulla base delle misure riferite alla mediana dei segni grafici che delimitano gli ambiti o i comparti.

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

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati, le richieste di rilascio o le DIA o le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, e delle successive varianti, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (~~essia nonché i~~ PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e gli altri accordi come atti unilaterali, progetti unitari convenzionati sottoscritti e stipulati, accordi ex Art. 18 L.R. 20/2000, ~~qualora afferenti a Varianti Urbanistiche già in corso di attuazione~~) approvati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, e delle successive varianti, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi (come meglio precisato al paragrafo 4 del successivo art. 24, relativo agli ambiti AUC-B).

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE

- ~~1. Dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'Art. 12 della L.R. 20 del 2000.~~
2. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 1.7, dalla data di adozione del presente RUE, o delle sue varianti, e fino alla sua loro entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'Art. 12 della L.R. 20/2000 e succ. mod. ed integr. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
- ~~3. Al tal fine l'Amministrazione Comunale:~~
 - ~~a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.~~
 - ~~b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di titolo abilitativo o alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione o la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998 e s.m.i.², che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;~~
 - ~~e) notifica al soggetto che ha presentato segnalazione certificata di inizio attività in contrasto con le previsioni del presente RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;~~
 - ~~d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto~~

² D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59". (G.U.n. 301 del 28 dicembre 1998) - (modificato ed integrato con DPR 440/2000)

~~con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.~~

4. La disciplina di salvaguardia non si applica:
 - a) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o Scia, regolarmente procedibile, in data antecedente a quella di adozione del RUE o di sua variante; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi al RUE;
 - b) agli interventi edilizi soggetti a strumenti urbanistici preventivi il cui procedimento di approvazione sia in corso alla data di adozione del RUE o di sua variante, a condizione che a quella data gli stessi siano depositati o pubblicati ai sensi delle norme vigenti.
5. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del titolo abilitativo, o della autorizzazione unica di cui al ~~DPR n. 447/98~~ D.P.R. 160/2010, alle previsioni del presente RUE o successive varianti adottate, ovvero di ripresentare la segnalazione certificata di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE

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

Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato

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

 - ~~Tomo II: Requisiti tecnici dell'opera edilizia~~
 - ALLEGATO: Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie.
4. Non costituisce altresì variante al RUE il recepimento dei contenuti degli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, comma 2, della L.R. 15/2013 e s.m. e i. "Semplificazione della disciplina edilizia". Tali modifiche sono approvate con ~~direttamente da~~ deliberazione del Consiglio Comunale.

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico

Ai fini della ~~La~~ definizione dei termini del “lessico urbanistico” è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr., nonché nel *“Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio”* riportato in Appendice 4.1. ~~sono riportati nel “Glossario di definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio” riportato in Appendice..~~

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

Ai fini della ~~La~~ definizione dei “termini edilizi ed in materia energetica” è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr., nonché nel *“Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio”* riportato in Appendice 4.2 e 4.3. ~~sono riportati “Glossario di definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio” riportato in Appendice.~~

Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici

~~Vedasi in APPENDICE “DEFINIZIONI TECNICHE PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” di cui-~~ Ai fini della definizione dei parametri ed indici urbanistici è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr..

Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi

~~Vedasi in APPENDICE “DEFINIZIONI TECNICHE PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” di cui-~~ Ai fini della definizione dei parametri edilizi è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr..

Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola

Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

Per le definizioni vedi appendice n. 4.1.

- ~~1. È definita dall’unità tecnico economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature vario, in cui si attua la produzione agraria, forestale e 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 o/o compartecipanti), sia in forma associata.~~
- ~~2. I caratteri distintivi dell’azienda agricola sono pertanto:

 - a) L’utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni;
 - b) L’unità tecnico economica di produzione fa capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.~~
- ~~3. I terreni possono essere in proprietà ed in affitto (con contratto d’affitto regolarmente registrato avente una durata residua di almeno 5 anni) o con altri titoli di godimento quali: l’usufrutto, l’onfituosi o bonifici parrocchiali. Non costituiscono “azienda agricola” i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.~~
- ~~4. Ai fini della determinazione della capacità edificatoria dei calcoli edificatori per gli interventi ammessi in zona agricola si considerano possono essere utilizzati i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale (sia in affitto che in proprietà) e quelli ricadenti sul territorio dei comuni confinanti (solo se in proprietà).~~

Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

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

Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

1. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo" è fatto riferimento all'art. 2135 del [Codice Civile](#), come sostituito dall'art. 1 del [D.Lgs. 228/2001](#) e s.m.i.
2. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" è fatto riferimento all'art. 1 del [D.Lgs 99/2004](#) e s.m.i.
3. ~~Ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 228/2001³, si definisce "Imprenditore Agricolo" chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, colvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per colvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo Sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano e possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo e del bosco e dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo Svolgimento delle attività prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo Sviluppo del ciclo biologico.~~
4. ~~Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 99/2004⁴, e' "Imprenditore Agricolo Professionale" colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedicati alle attività agricole di cui al comma precedente, direttamente o in qualità di socio, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesimo almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone "svantaggiate" di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.~~
5. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla **Provincia Città Metropolitana** di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. .

Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto

1. Ai fini della definizione di "Coltivatore Diretto" è fatto riferimento all'art. 31 della [L. 590/1965](#) e s.m.i. "*Disposizioni per lo sviluppo della propria coltivatrice*".
2. ~~Ai sensi dell'Art. 31 della L. 590/65, sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente o abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi o all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo o per l'allevamento e il governo del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperativo.~~
3. La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla **Città Metropolitana** di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo

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

Art. 2.5.6 - Centro aziendale

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

Art. 2.5.7 - Serra aziendale

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

³D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo n. 57" (GU n. 137 del 15/6/2001, s.o. n. 149).

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

“tunnel stagionali”.

Art. 2.5.8 - Serra di tipo industriale

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

~~Art. 2.5.9 - Serra fissa (cassato)~~

Art. 2.5.10 - Allevamento domestico

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

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

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

Art. 2.5.12 - Allevamento industriale

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

Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)

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

BOVINI

- Vacche.....	1,00	U.G.B.	
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" "	" "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi	0,25	" "	" "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno	0,35	" "	" "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:			
a) maschi			
- da riproduzione	0,60	" "	" "
- da macello	0,70	" "	" "
b) femmine			
- da allevamento	0,60	" "	" "
- da macello	0,70	" "	" "
- Di 2 anni e più			
a) maschi			
- da riproduzione	0,70	" "	" "
- da macello	0,90	" "	" "
b) femmine			
- manze da allevamento	0,80	" "	" "
- manze da macello	0,90	" "	" "

OVINI:

- pecore	0,10	" "	" "
- agnelli, agnelloni, montone, castrati	0,10	" "	" "

CAPRINI:

- capre	0,10	" "	" "
- capretti, caprettoni, becchi	0,10	" "	" "

EQUINI:

- cavalli	0,75	" "	" "
- asini, muli, bardotti	0,75	" "	" "

SUINI:

- Di peso inferiore a 20 Kg	0,027	" "	" "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg	0,200	" "	" "
- Da 50 e più			
a) verri	0,400	" "	" "
b) scrofe	0,500	" "	" "

	c) da macello:		
	- da 50 Kg a meno di 80 Kg	0,250	" " "
	- da 80 Kg e più	0,300	" " "
CONIGLI:			
	- fattrici	0,020	" " "
	- altri conigli	0,010	" " "
AVICOLI:			
	- polli da carne	0,007	" " "
	- galline da uova	0,017	" " "
	- tacchini, galline, faraone anatre, oche	0,030	" " "

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

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

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

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

Art. 2.6 - Definizione degli interventi

Vedasi in ~~APPENDICE Ia~~ **"DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI"** di cui al ~~L.R. 31/2002~~ allegato alla **L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia"**.

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

Art. 2.7.1 - Disciplina generale

1. E' definita destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di usi o funzioni ammessi dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.
Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre si definisce complementare, o secondaria, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
3. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici (a tal fine si intendono "compatibili" que-

- gli usi che, pur non costituendo la prevalenza nell'ambito di riferimento, sono considerati valida integrazione ai fini di configurare una piena funzionalità urbanistica all'ambito stesso);
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione a **specificazione delle determinazioni regionali in materia che comunque rimangono prevalenti.**

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

FUNZIONE ABITATIVA

UA1 - Residenza

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

UA2 - Residenza collettiva

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

FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

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

UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno. **In questa tipologia sono comprese anche le forme di commercio al dettaglio in forma elettronica, con esclusione della funzione di magazzinaggio.**

UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.

UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.

UC6 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 800 mq e fino a 1500 mq.

UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari

Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 800 mq e fino a 1500 mq.

UC8 - Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto

Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq.

UC9 - Attività commerciali al dettaglio – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare

Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq.

~~Ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali, definiti ai sensi della delibera C.R. 1253/99 "Criteri di pianifica-~~

~~zione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'Art. 4 della L.R. 14/00" sono ricompresi nell'ambito dei sottotipi d'uso UC6, UC7, UC8, UC9, UC10, UC11, in relazione all'entità della loro superficie complessiva.~~

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

UC10 – Cassato.

UC11 – Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 32/98 e delle norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti vigenti, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi.

Non riguarda gli impianti ad uso privato.

UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/91, (Art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 "Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'Art. 4, comma 2 della LR 14/2003".

UC12/B – Sale giochi – **Sale scommesse**

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

UC13 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

Attività Svolte ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.

UC14 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli

Attività artigianali (non ricadenti nell'Uso UP2) che siano di carattere laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa, comprese pasticcerie, gelaterie a carattere laboratoriale senza somministrazione di alimenti.

UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli

Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.

UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato

Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..

Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse

dal luogo di produzione .

- UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.
Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.
- UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);
- UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone
b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);
- UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.
- UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie
Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse.
- UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro
Parcheggi privati non pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli **motocicli, natanti, areoleggeri, ecc.**, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile
Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.
- UC25 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso
Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- UC27 – Servizi sociali di base – Istruzione superiore
Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.
- UC28 – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo
Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progetta-

zione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

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

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

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

UP4 - Attività di allevamento industriale

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

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

UP5 - Attività estrattive

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

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

~~Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani e industriali e di biomassa.~~

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

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

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

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

UP7 - Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

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

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

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

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

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

FUNZIONI AGRICOLE

UE1 - Residenza di Imprenditori Agricoli Professionali e relative pertinenze

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

- UE2 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature
Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
- UE3 - Attività di allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale
Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e Svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).
Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri:
- 40 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.
Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 40 q.li di peso vivo per Ha.
- UE4 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola
Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
- UE5 - Coltivazioni in serre
Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche
- UE5/A – Attività di coltivazione di tipo aziendale (connessa all'azienda agricola) svolta in serre fisse nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".
- UE5/B – Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale, nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.
- UE6 - Attività agrituristiche
Attività agrituristiche ai sensi della L.r. 4/2009
- UE7 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi
Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- UE8 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.
- UE9 – Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola
Strade poderali ed interpoderali, canalizzazioni irrigue e di deflusso delle acque, drenaggi, opere e manufatti di derivazione, sistemazione e regimentazione idraulica e di tutela idrogeologica.

FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

- UL1 - Attività ricettive alberghiere
Alberghi e Residenze turistico alberghiere come definite dalla legislazione in materia. (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 6)
Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari
- UL2 - Strutture ricettive extralberghiere (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 8)
Colonie, case e appartamenti per ferie, affittacamere, attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed & breakfast)⁵, foresterie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari
- UL3 – Strutture ricettive all'aria aperta (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 7)

⁵ Cfr. art. 13 della L.R. n. 16 del 28 luglio 2004 (BUR n. 102 del 28/7/2004)

Campeggi e villaggi turistici

FUNZIONI SPECIALI

- US1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Infrastrutture per la mobilità veicolare
Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo e/o di protezione stradale, piste ciclabili, percorsi pedonali.
- US2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Parcheggi pubblici in sede propria
Autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- US3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
Aree per il soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, aree di sosta per popolazioni nomadi.
- US4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
Aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- US5 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Impianti
Tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.
- US6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Reti
Tutti le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti.
- US7 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Attrezzature cimiteriali
Edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- US8 - Attrezzature per la difesa e la vigilanza
Edifici e aree connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. In particolare comprendono stazioni dei Carabinieri, della Guardia di finanza e della Polizia.
- US9 - Opere per la tutela idrogeologica
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica
- US10 – Impianti industriali per la generazione energetica da fonti rinnovabili
Comprendono impianti per la generazione energetica da fonti rinnovabili per uso industriale (produzione per la vendita di energia), non integrati ad edifici od a strutture edilizie, ma aventi propria autonomia strutturale e funzionale.

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

Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime

1. La destinazione d'uso legittima ~~in~~ di un edificio od unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo titolo abilitativo in materia edilizia (licenza, concessione, autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività, titolo abilitativo) rilasciato o asseverato ai sensi di legge. In assenza o nella indeterminazione della stessa, la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; in caso di assenza dichiarata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.
2. Si considera in essere l'uso UE1 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lettera a) del [D.P.R. 380/2001](#)⁶ in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

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

3. Per gli immobili censiti ~~al Catasto Terreni~~ **catastralmente** come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui ai precedenti commi 1 e 2, si considera in essere l'uso UE1, UE2, o UE3 in relazione alla tipologia originaria dell'immobile

Art. 2.7.4 – Superfici esistenti

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

Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi

1. Sono considerati legittimi gli edifici conformi ai rispettivi titoli abilitativi rilasciati o depositati.
2. Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della L. 1150/42), la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40). Sono, altresì, da considerarsi legittimi gli edifici realizzati tra il 17/8/1942 ed il 01/09/1967, data di entrata in vigore della legge 765/1967, realizzati all'esterno dei centri abitati, la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale originaria o da altri documenti probatori.

Art. 2.7.6 – Lotti liberi

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

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA**TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO****CAPO I – ORGANI****Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)****Art. 3.1.1 - Definizione e compiti**

1. Ai fini della gestione dei procedimenti relativi alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono istituiti lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive, al quale è affidata la responsabilità dei procedimenti di carattere urbanistico, edilizio ed ambientali, ~~ai sensi dell'Art. 5 del DPR 380/2001, dell'Art. 2 della L.R. 31/2002⁷.~~
2. Lo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi del [D.P.R. 160/2010](#), e s.m.i. è istituito a livello sovracomunale nell'ambito dell'Unione Reno Galliera.
3. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia è fatto riferimento all'art. 4 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
4. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per le Attività Produttive è fatto riferimento all'art. 5 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
5. ~~Esso deve fornire, secondo le proprie competenze stabilito dalla legge, un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici, regolamentari e dei procedimenti edilizi ed ambientali.~~
6. ~~Ai fini dell'esplicitamento dei servizi copririchiamati e relativamente alle attività produttive è altresì istituito, a livello di Associazione Intercomunale Reno Galliera, lo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del DPR 447/88 e s.m.i.~~
7. ~~Lo Sportello Unico provvede altresì a richiedere i pareri e gli atti di assenso comunque denominati agli Enti o alle Amministrazioni competenti interessate dai procedimenti edilizi, urbanistici ed ambientali, compreso il parere integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e h bis) dell'Art. 19, 1° comma, della L.R. 4/5/1982 n° 19 come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della L.R. 25/11/2002 n° 31.~~
8. Ai fini di garantire, su tutto il territorio dell'Unione Reno Galliera, un'omogenea interpretazione delle normative ed univoche modalità procedurali, ~~nonché per la definizione della modulistica relativa ai procedimenti edilizi,~~ lo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato e l'apposita ~~struttura di Coordinamento~~ Comitato Tecnico di coordinamento fra i comuni, costituiscono gli organi di riferimento in materia.

Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**Art. 3.2.1 - Definizione e compiti**

1. Ai fini della definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è fatto riferimento all'art. 6 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. *“Semplificazione della disciplina edilizia”*.
2. ~~La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (nel prosieguo indicata, in via breve CQ), è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, edilizia o urbanistica.~~
2. Nel campo urbanistico, la CQ esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti i seguenti strumenti urbanistici e regolamentari:
 - ~~— Piani Urbanistici Attuativi (compresi i Piani di recupero) e Progetti Unitari; vengono inoltre valutato le varianti se modificative dell'impianto urbanistico, dell'organizzazione complessiva degli spazi e della qualità degli stessi;~~
 - ~~— Regolamenti riguardanti piani o/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, lo insegno pubblicitario e non, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.~~
3. ~~Nel campo edilizio la CQ esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche e private, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e relativamente ai seguenti interventi:~~
 - a) ~~gli interventi che riguardano immobili di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale, o relativo pertinenza (aree di pertinenza, recinzioni ecc.), tutelati da norme statali e dagli strumenti urbanistici comunali, e riguardanti comunque immobili ricadenti nei centri storici ed in particolare:~~
 - ~~— interventi di risanamento conservativo;~~
 - ~~— interventi di ristrutturazione edilizia;~~
 - ~~— interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;~~
 - ~~— interventi di restauro scientifico;~~
 - ~~— interventi di ripristino tipologico;~~

⁷L.R. 25 novembre 2002 n. 31 “Disciplina generale dell'edilizia” (BUR n. 163 del 26/11/2002)

- ~~— interventi di ristrutturazione urbanistica~~
 - ~~— interventi di recupero e risanamento di aree libere;~~
 - ~~— manufatti temporanei o stagionali asportabili, dehor, qualora previsti nel centro storico;~~
 - b) ~~interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale non compresi nella precedente lettera a);~~
 - c) ~~gli interventi che riguardino opere edilizie, pubbliche o private, ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42^a, soggetti al rilascio di "autorizzazione paesaggistica";~~
 - d) ~~accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'Art. 167, comma 4 del D.Lgs. 22-01-2004, n. 42;~~
 - e) ~~interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle "Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse";~~
 - f) ~~interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici con altezza H superiore a m. 10 e con superficie coperta superiore a mq. 2000;~~
 - g) ~~interventi riguardanti opere pubbliche per le quali il Responsabile Settore/Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata valuti la necessità di acquisizione del parere della CQ, in ordine ai valori paesaggistici, ambientali ed architettonici dell'intervento;~~
 - h) ~~ogni altro intervento edilizio o di arredo urbano, il cui inserimento nel contesto insediativo, a giudizio del Responsabile Settore/Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, riculti particolarmente rilevante o significativo, con particolare riferimento al contesto insediativo storico.~~
4. ~~La CQ elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza. Tale documento è trasmesso alla Giunta comunale per la sua approvazione.~~
5. ~~Nell'esame dei progetti, la CQ esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e criteri approvati.~~
6. ~~Al termine del mandato, la CQ redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale. La nuova CQ dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come apportare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e criteri già approvati ed applicati.~~

Art. 3.2.2 - Composizione e nomina

1. ~~La CQ è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:~~
- a) ~~dal Presidente, nella persona del Responsabile del IV Settore;~~
 - b) ~~da sei tecnici, esterni all'amministrazione di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati.~~
1. **La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da cinque tecnici, esterni all'amministrazione, di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati. Nel provvedimento di nomina la Giunta Comunale individua altresì il Presidente e il Vice Presidente fra i componenti tecnici di cui sopra.**
2. **La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.**
3. **I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.**
4. **In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.**
5. **Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.**
6. **La Giunta comunale il Presidente della CQ nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento, o suo delegato, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.**
7. ~~Qualora il parere sia riferito ad opere soggette a procedimento finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, la presidenza della Commissione sarà assunta da uno dei componenti della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;~~

^a D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (G.U. n. 45 del 24/2/2004).

~~esterno alle strutture amministrative comunali, nominato dalla Giunta al momento della nomina dei componenti della commissione stessa. Pertanto, per i pareri legati a procedimenti finalizzati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, la CQ opererà con un componente in meno.~~

Art. 3.2.3 - Funzionamento

1. La CQAP si riunisce ~~nella sede Municipale~~ indicativamente ~~almeno~~ una volta al mese. La convocazione è ~~comunicata per iscritto dal Presidente ed~~ inviata ai componenti **dallo Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il Presidente**. Le adunanze sono valide **in prima convocazione** se interviene più della metà dei componenti, tra cui il Presidente **o il Vice Presidente**. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello unico per l'edilizia per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 60 gg. dalla data di avvio del procedimento. Decorso tale termine il responsabile del SUE prescinde da tale parere dandone atto nel provvedimento abilitativo e nel parere tecnico istruttorio.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241⁹ e s. m. e i., per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
 - b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista o la comunicazione della data del sopralluogo è inviata al progettista stesso ed alla proprietà dal responsabile del procedimento, con un preavviso di almeno 10 giorni. In caso di mancata presenza del progettista e/o della proprietà convocati, la CQ provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può comunque chiedere di essere ascoltato dalla CQ, la quale decide in merito a maggioranza.
6. La CQ esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
 - parere contrario motivato;
 - parere sospensivo per carenza documentale, di elementi progettuali o per le motivazioni di cui al precedente comma 3.
 È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. I membri della CQ non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale ~~firmato~~ dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti. ~~Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica o il paesaggio, con parere", completata dalla data o dalla vidimazione del Presidente.~~
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Responsabile del SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate dal Responsabile medesimo al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento del provvedimento previsto dall'Art. ~~24~~ **27** della ~~L.R. 25/11/2002, n. 34~~ [L.R. 15/2013](#).

Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri ~~di competenza~~

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

⁹ L. 7 Agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi (G.U. n. 192 del 18/8/1990).

CAPO II – TITOLI ABILITATIVI

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

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

Art. 4.2 - Attività edilizia libera⁴⁰

1. Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 7 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

1. ~~Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente senza necessità di comunicazione allo Sportello Unico, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia ed in particolare delle norme anticismatiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42:~~
 - ~~a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definita in APPENDICE;~~
 - ~~b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~
 - ~~c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, o che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;~~
 - ~~d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti agrari;~~
 - ~~e) le serre mobili stagionali, e previste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;~~
 - ~~f) cartelli, insegne ed indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a 5 mq; tali interventi sono soggetti alle procedure previste dall'apposito regolamento comunale in vigore;~~
 - ~~g) inferriate, vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane (forma restando l'autorizzazione all'occupazione qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico);~~
 - ~~h) impianti fotovoltaici o solare termico installati su pergolati e gazebo, anche se posizionati in aderenza fra loro, per una superficie massima di mq 15;~~
 - ~~i) elementi di copertura mobile di spazi aperti (tonde parasole retrattili o avvolgibili applicato ad edifici e con supporto autonomo);~~
 - ~~j) piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 20, campi da gioco singoli ed impianti sportivi similari a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo;~~
 - ~~k) le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali complicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci;~~
 - ~~l) altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;~~
 - ~~m) interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; tali interventi sono comunque soggetti a comunicazione preventiva al Comune.⁴⁴~~
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica dall'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita in appendice, ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spezzamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettivi esigenze contingenti e temporanee o ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapodini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del contro-tetto;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici quali:
 - esottero in legno o in materiale "leggero" di superficie netta massima di 9 mq e altezza di colmo massima di 2,50 ml, nel numero massimo di una per ogni edificio e unità immobiliare anche se risulta interna ad un condominio e dotata di giardino privato; nel caso di edificio condominiale una sola;

⁴⁰ Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73 (G.U. n. 120 del 25/5/2010)

⁴⁴ Cfr. art. 11 D.Lgs 115/2008 (G.U. 154/2008)

- ~~– tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, fino a 15 mq di superficie netta per ogni edificio;~~
- ~~– manufatti temporanei o/o stagionali asportabili – dehors;~~
- ~~– altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;~~
- ~~3. L'interessato agli interventi di cui al precedente comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intendo affidare la realizzazione dei lavori.~~
- ~~4. Limitatamente agli interventi di cui al precedente comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.~~
- 5. Tutti gli interventi di cui al presente articolo **soggetti ad attività edilizia libera** dovranno comunque essere inseriti in modo corretto nel contesto urbano ed installati nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia **urbanistico-edilizia e** con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata ed essere realizzati nel rispetto del Codice Civile.
- 6. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullastato, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. **Codice dei Beni Culturali**, Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.
- ~~7. Gli interventi di edilizia libera debbono osservare i requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi del punto 4.3 della direttiva regionale 156/2008 come modificata dalla delibera C.R. n. 1366/2011, in materia energetica.~~

Art. 4.3 - Valutazione Preventiva

Art. 4.3.1 - Definizione

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

~~4. L'avente titolo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente.~~

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

1. Alla richiesta devono essere obbligatoriamente allegati, in duplice copia, i seguenti documenti a firma di un tecnico abilitato, **contenenti i principali parametri progettuali, secondo quanto riportato nella apposita modulistica unificata adottata dall'Unione Reno Galliera**:
 - a) ~~relazione tecnica illustrativa contenente gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile interessato ed in particolare:~~
 - a1) ~~gli usi previsti, le dimensioni edilizie, l'applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;~~
 - a2) ~~la definizione delle dotazioni territoriali necessarie;~~
 - a3) ~~gli eventuali vincoli di natura ambientale e storico culturale presenti;~~
 - a4) ~~riferimenti alla normativa del PSC e agli obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito, nonché alla normativa del RUE, del P.O. e del PUA;~~
 - a5) ~~richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme;~~
 - a6) ~~dimostrazione del corretto inserimento dell'opera progettata nel contesto insediativo ed ambientale di riferimento (es. profili dei fronti edilizi, allineamenti, elementi architettonici e tipologici esistenti, ecc.);~~
 - b) ~~schema progettuale riconducibile al formato A4 contenente i seguenti elaborati:~~
 - b1) ~~planimetria in scala 1:1000 del PUA, per gli immobili in esso ricadenti e 1:2000 per gli altri immobili che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;~~
 - b2) ~~rilievo dell'area oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto, delle infrastrutture e delle alberature e delle siepi esistenti;~~
 - b3) ~~rilievo degli edifici oggetto di intervento in scala 1:100, con piano di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari, le funzioni dei singoli locali, la rappresentazione dei prospetti, almeno due sezioni significative, la descrizione dei principali materiali e colori da impiegare nei fronti esterni;~~
 - b4) ~~fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x11 cm, con planimetria indicante i punti di ripresa;~~
 - b5) ~~progetto dell'area (in scala non inferiore a 1:200) e degli edifici (in scala non inferiore a 1:100) di intervento contenente le indicazioni e le rappresentazioni di cui ai precedenti punti b2 e b3, oltre alla descrizione dei~~

principali materiali e colori da impiegare nei fronti esterni.

Art. 4.3.3 – Rilascio e validità

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

- ~~1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. Entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta lo sportello unico può richiedere integrazioni in merito alla documentazione presentata e ai contenuti in essa esplicitati. Tale richiesta produce gli effetti della interruzione dei termini di rilascio di cui al successivo comma 2, i quali riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione degli atti integrativi richiesti.~~
- ~~2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione o documentazione presentata.~~
- ~~3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni e esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.~~
- ~~4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione e documentazione tacitamente assentite, sono vincolanti ai fini del rilascio del titolo abilitativo o dell'istruttoria della segnalazione certificata di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.~~

Art. 4.4 - Preparare **alla della** Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. È comunque possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, ~~per interventi di particolare complessità o di rilevante interesse urbanistico ed edilizio~~, un preparare **estetico-compositivo** alla CQAP. La documentazione deve permettere ai componenti della CQAP di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta degli idonei titoli abilitativi di cui ai successivi articoli, non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQAP.
3. Il **preparare** è comunicato dallo Sportello unico al richiedente e al progettista incaricato ~~entro 15 giorni dalla seduta della CQ~~, e conserva la propria validità per un anno.

Art. 4.5 – Permesso di costruire (PdC)

Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

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

- ~~1. Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello unico per l'edilizia per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate agli articoli 4.2 (Attività edilizia libera) e 4.6.1 (Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività).~~
- ~~2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 del D.Lgs. 267/00, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.~~
- ~~3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:~~
 - ~~a. gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici con variazione di sagoma, o sodimo o volume, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui al comma precedente;~~
 - ~~b. le varianti a permessi di costruire già rilasciati e in corso di validità consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 31/2002 e s. m. e i.;~~
- ~~4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati, tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.~~
- ~~5. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria di carattere penale, amministrativa ed al regime fiscale prevista dalle norme statali e regionali per le corrispondenti opere e per le rispettive competenze.~~
- ~~6. Il permesso di costruire può essere:~~
 - ~~a. gratuito, nei casi previsti dalla legge (cfr. Art. 30 L.R. 31/2002);~~
 - ~~b. oneroso; l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qua-~~

- lora corredata della documentazione prevista e non soggetta ad interruzione dei termini per richiesta di integrazione documentale o di contenuti;
- e. convenzionato (cfr. Art. 31 L.R. 31/2002).

Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione

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

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'edilizia dall'avente titolo utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune (o dal SUE o SUAP).
2. La documentazione da allegare è quella individuata in "appendice" (Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi", con riferimento all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecnico uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.
3. Eventuali ulteriori elaborati dovranno essere presentati qualora previsti da specifiche norme di settore e su richiesta di Enti ed organi ai quali per legge è demandata l'emissione di pareri di competenza.
4. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullastata, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), ed autorizzazioni di carattere condominiale.

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

Vedasi art. 18 della [L.R. 15/2013](#) "Semplificazione della disciplina edilizia" riguardante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello unico comunica l'avvio del procedimento ed il responsabile dello stesso, ai sensi dell'Art. 7 della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m. e i.
2. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento provvede:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) a verificare la regolare sottoscrizione degli elaborati di progetto e delle dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
 - c) ad accertare che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta.
3. In caso di carenza documentale ed irregolarità dei documenti presentati provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al precedente comma 2 il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa.
4. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto dei soli requisiti obbligatori definiti dal presente RUE.
5. La richiesta di titolo abilitativo che non contenga la documentazione prevista è improcedibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio; dell'archiviazione sarà data apposita comunicazione al richiedente ed al progettista.
6. Entro il termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della CQ, provvedendo in caso affermativo a richiederne l'espressione.
7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di titolo abilitativo, il responsabile del procedimento provvede alle verifiche normative e acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali o richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. 07/08/1990 n. 241 e s. m. e i.
8. Nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, il responsabile del procedimento verifica che il progetto sia conforme agli elementi e alle eventuali condizioni esplicitate nella stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.
9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della CQ, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni re-

~~sta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.~~
~~10. Resta comunque fermo il procedimento disciplinato dal DPR 447/98 relativamente alla realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi, tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive.~~

Art. 4.5.4 – Rilascio e validità *Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire*

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

- ~~1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della CQ, il Responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.~~
- ~~2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 7 dell'articolo precedente, il Responsabile dello Sportello unico, visti la proposta motivata del Responsabile del procedimento, l'eventuale parere della CQ e l'eventuale esito della conferenza, rilascia o diniega il permesso. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.~~
- ~~3. Le eventuali osservazioni e condizioni dettate dalla CQ nell'ambito del parere favorevole, sono inserite da parte del Responsabile dello Sportello Unico come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della CQ, il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento e modifica nei termini di cui al successivo Art. 4.5.9, nell'ambito del riesame del titolo abilitativo. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento definitivo, la domanda di rilascio del titolo abilitativo si intende accolta.~~
4. Il permesso di costruire viene rilasciato, ~~con allegata una copia dei disegni approvati~~ **con i relativi allegati**, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori, ~~fissati rispettivamente in un anno e in tre anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi.~~
- ~~5. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune:~~
 - ~~– ricevuta attestante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;~~
 - ~~– ricevuta dell'eventuale contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dai parcheggi pubblici e/o del verde pubblico;~~
 - ~~– marca da bollo da apporre sul provvedimento;~~
 - ~~– file georeferenziato indicante la sagoma planimetrica dell'edificio sulla CTR in formato dwg (solo per ampliamenti, nuova costruzione o ricostruzione).~~
6. Copia del permesso di costruire e dei relativi allegati, **eventualmente in formato digitale**, debbono essere conservati e **consultabili** presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo.

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

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
 - c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e della relativa convenzione urbanistica;
 - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - g) la data e l'esito del parere della CQ, se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
 - h) la salvaguardia dei diritti di terzi;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - j) l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
 - k) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'artt. ~~27, 28, 29 e 30 della L.R. n. 31/2002 e s.m. e i~~ **29, 30, 32, 33, 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i.**, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Ove necessario, può far parte integrante del ~~titolo abilitativo~~ **permesso di costruire** anche la convenzione di cui all'Art. ~~31 della L.R. 31/2002, 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i.~~, o quella urbanistica, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo

- pubblico;
- di non iniziare i lavori prima del rilascio dell'autorizzazione sismica o del deposito del progetto esecutivo strutturale dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, presso il SUE la Struttura Tecnica competente, ai sensi della legge 1086/71, del [D.P.R. 380/2001](#) e s.m.i., della [L. 64/1974](#), del [D.M. 14/09/05](#) [D.M. 14/01/2008](#), e della [DGR 1677/05](#)⁴² della [L.R. 19/2008](#), della [D.G.R. 687/2011](#), della [D.G.R. 1373/2011](#)¹³;
 - di comunicare formalmente, mediante ~~con raccomandata o mediante consegna a mano~~ dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, ~~rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere~~, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere il modulo stesso;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 e s.m.i. e al [D.Lgs. 192/05](#), modificato dal D.Lgs. n. 311/06 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (cartello di cantiere) recante gli estremi della titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi dei relativi indirizzi;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del titolo abilitativo e degli elaborati relativi allegati;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie;
 - di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia o per le attività produttive, o con l'Ufficio Tecnico comunale, le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo ~~ottemperare a~~ della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ~~fermo restando~~ quanto previsto ai commi 5 e 12 dell'art. 23 della [L.R. 15/2013](#), prima dell'utilizzo dell'immobile;
 - di comunicare alle autorità competenti l'inizio dei lavori di scavo ed eventuali ritrovamenti di interesse archeologico, storico od artistico.

Art. 4.5.6 – Permesso di costruire in deroga

1. Ai fini dell'individuazione dei presupposti e condizioni per il rilascio del permesso di costruire in deroga è fatto riferimento a quanto stabilito dall'art. 20 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "Semplificazione della disciplina edilizia".
- ~~2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.~~
- ~~3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti indorogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilito dalle norme di attuazione del POC, del PUA e del presente RUE.~~
4. La deroga viene approvata ~~approvata~~ assentita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato previa istruttoria tecnica ed acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie, nonché del parere da parte della CQ laddove necessario. ~~Solo successivamente il Responsabile del SUE rilascia il provvedimento in deroga.~~
- ~~6. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico e di interesse pubblico, ogni edificio e impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.~~
7. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel [D.Lgs. 42/2004](#) (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio).

⁴² L. 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" (G.U. n. 321 del 21/12/1971).

L. 2 febbraio 1974 n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" (G.U. n. 76 del 21/3/1974).

D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (G.U. n. 222 del 23/9/2005).

Del. Giunta Regionale 24 ottobre 2005 n. 1677 "Prime indicazioni applicative in merito al Decreto Ministeriale 14 settembre 2005 (BUR n. 155 del 24/11/2005).

¹³ L.R. 30 ottobre 2008 n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico";

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

Art. 4.5.7 - Decadenza ed effetti del permesso di costruire

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

- ~~1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

 - a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 4° dell'Art. 4.5.4 salvo proroghe;
 - b) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico edilizio, salvo che i lavori vengano completati nei termini di legge stabiliti nel permesso stesso;
 - c) annullamento del titolo abilitativo per mancanza di legittimità.~~
- ~~2. La decadenza nel caso di cui alla lettera a) del precedente comma avviene di diritto. Il responsabile ne dà comunque comunicazione al progettista, al direttore dei lavori o al richiedente. Nei casi di cui alle lettere b) e c) la decadenza viene attestata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, o notificata agli interessati.~~
- ~~3. In caso di decadenza del permesso di costruire ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo da rilasciarsi in conformità a nuove norme urbanistico edilizio eventualmente sopravvenute, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.~~

Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire

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

- ~~1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.~~
- ~~2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e relativi allegati. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa qualificazione dell'interesse specifico o all'esatta citazione degli elementi identificativi del titolo abilitativo, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia.~~

Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire

1. Ai sensi di quanto previsto all'art. 27 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. il procedimento di riesame del permesso di costruire è disciplinato da quanto di seguito riportato.
2. ~~Chiunque, i soggetti interessati~~, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio ~~può~~ **possono** richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso ai sensi dell'Art. ~~24-27~~ della ~~L.R. 31/2002~~ [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
3. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al SUE di provvedere al riesame del titolo abilitativo. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della [L. 241/1990](#) e s. m. e i..
4. A seguito della richiesta di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:
 - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

Il Sindaco nei successivi quindici giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta al titolare del titolo abilitativo, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.
5. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, **e comunque entro i successivi sessanta giorni**, il Sindaco assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del permesso di costruire, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Art. 4.5.10 - Proroga dei termini

Per la proroga dei termini di validità del permesso di costruire è fatto riferimento all'art. 19 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

- ~~1. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.~~
- ~~2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal~~

~~responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.~~

Art. 4.6 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività⁴⁴

Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 13 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

~~1. Sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività attività obbligatoria:~~

- ~~a) gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definita in appendice, qualora tali interventi riguardino parti strutturali dell'edificio, comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento dei parametri urbanistici⁴⁵;~~
- ~~b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~c) di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale⁴⁶, che non comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel centro storico, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;~~
- ~~d) gli interventi di restauro scientifico, di ripristino tipologico e di recupero di arco libero escluse l'esecuzione di nuovi manufatti;~~
- ~~e) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico architettonico individuati dal PSC, e qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;~~
- ~~f) le recinzioni, i muri di cinta, e le cancellate;~~
- ~~g) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi o nei limiti di cui alla L.R. 06/04/1998 n. 11;~~
- ~~h) gli interventi di cambio d'uso o senza opere⁴⁷, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia afferibile alle medie e grandi strutture di vendita;~~
- ~~i) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportiva senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;~~
- ~~j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici e di attrezzature esistenti;~~
- ~~k) cartelloni pubblicitari superiori a 5 mq;~~
- ~~l) le variazioni a SCIA già presentato;~~
- ~~m) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5;~~
- ~~n) gli interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'Art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge;~~
- ~~o) opere pertinenziali di edifici esistenti mediante ampliamento o costruzione di corpo separato, qualora l'intervento non comporti un aumento di volume o della SU superiore al 20% dell'edificio principale;~~
- ~~p) gli interventi di significativa modificazione morfologica del suolo;~~
- ~~q) gli interventi di demolizione totale o parziale;~~
- ~~r) impianti fotovoltaici o colare termico su pergolati o gazebo, per una superficie massima di mq 30, considerati "permeabili" anche se i pannelli risultano posizionati in aderenza fra loro;~~
- ~~s) pergolati a terra di superficie superiore a 15 mq. e fino a 30 mq di superficie netta per ogni edificio e unità immobiliare;~~
- ~~t) Infrastrutture destinate all'installazione di reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica (cfr. art. 2 DM 412/2008).~~

~~2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/00⁴⁸, non è richiesta il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.~~

~~3. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni in corso d'opera di cui all'Art. 5.4 o 5.5.~~

~~4. L'apertura e l'esercizio di cavo e torbiero è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore ai sensi~~

⁴⁴ Cfr. Art. 19 L. 241/1990 come sostituito dall'art. 49, comma 4 bis del D.L. n. 78/2010, convertito in L. 122/2010 e D.L. 70/2011 convertito in L. 406/2011

⁴⁵ Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73

⁴⁶ N.B. Solo per quelle definite dall'art. 3 del DPR 380/2001 e nell'allegato alla LR 31/2002 e che non costituiscono alternativa al Pdc (senza modifica di volume e di sagoma ecc.); se la Ristrutturazione edilizia comporta modifiche di volume e di sagoma ecc. deve essere assoggettata a permesso di costruire. La "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale", secondo la definizione riportata in appendice, non consente la "demolizione e fedele ricostruzione" ed è una tipologia d'intervento derivata dalle norme di PRG previgenti, e specificata in appendice.

⁴⁷ Gli interventi di mutamento d'uso con opere, sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso (cfr. art. 26, 5° comma LR 31/2001)

⁴⁸ D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (G.U.n. 254 del 30/10/2000, s.o. n. 177L).

della legislazione regionale vigente in materia.

5. ~~Qualora, per lo stesso edificio od unità immobiliare, siano presentate più SCIA, tali da configurare nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del procedimento, regolare domanda di tale titolo abilitativo.~~

Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti

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

1. ~~La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune (o dal SUE o SUAP), ed i relativi lavori possono essere iniziati dalla medesima data di presentazione.~~
2. ~~La documentazione da allegare è quella individuata in "appendice" (Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi, con riferimento all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con delibera C.R. n° 270 del 4 febbraio 2010, in funzione della tipologia di intervento edilizio da effettuarsi.~~
3. ~~Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela presupponga l'acquisizione di atti di assenso, autorizzazioni, concessioni, pareri, nulla osta e comunque denominati, previsti da specifico norme (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico, Autorizzazioni Paesaggistiche, Autorizzazioni e Depositi progettuali in materia sismica ecc.), gli stessi atti debbono essere allegati alla Segnalazione di Inizio Attività~~

Art. 4.6.3 - Verifica del progetto- Procedimento

Vedasi art. 14 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

1. ~~Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività lo Sportello unico per l'edilizia provvede:~~
- a) ~~alla verifica dei requisiti e dei presupposti in ordine alla tipologia d'intervento ed alle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati;~~
 - b) ~~a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;~~
 - c) ~~ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'Art. 4.6.1;~~
 - d) ~~a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.~~
2. ~~Qualora, entro il termine di cui al comma 1, sia riscontrata l'inammissibilità della SCIA, per l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile dello Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione di eventuali effetti dannosi.~~
3. ~~Qualora sia possibile, l'interessato può provvedere a conformare l'attività alla normativa vigente entro un termine prefissato dall'Amministrazione, e comunque non inferiore a trenta giorni, fermo restando il potere di autotutela ai sensi degli artt. 21 quinquies e 21 nonies del DL 31/5/2010 convertito in L. 122/2010.~~
4. ~~I provvedimenti di cui al comma 2, possono altresì essere adottati, in ogni tempo, in caso di dichiarazioni sostitutive, attestazioni e asseverazioni false o mendaci, fermo restando le sanzioni penali previste dalle norme vigenti.~~
5. ~~Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al 2° comma all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.~~
6. ~~Copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi allegati, deve essere depositata in cantiere a disposizione delle autorità preposte al controllo edilizio.~~
7. ~~Restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR 6/6/2001 n. 380 e dalla L.R. 21/10/2004 n. 23.~~

Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza

Ai fini della durata, della proroga e della decadenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento agli artt. 15 e 16 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

1. ~~La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha una validità di tre anni dall'efficacia del titolo, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della Segnalazione ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.~~
2. ~~Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.~~
3. ~~Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volon-~~

- ~~tà dell'interessato.~~
- ~~4. In caso di decadenza della SCIA ad opere già iniziato, la realizzazione della parte di opere non ancora effettuato è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.~~

Art. 4.6.5 - Pubblicità *ai fini del riesame* ~~e responsabilità~~

Relativamente alla pubblicità finalizzata al riesame della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento all'art. 27 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

- ~~1. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, valgono le stesse disposizioni indicate per il titolo abilitativo di cui al precedente Art. 4.5.8.~~

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

1. Restano assoggettate a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ~~denuncia di inizio attività~~, secondo quanto previsto dall'art. 22 c. 3 del [D.P.R. 380/2001](#) ed art. 9 della [L.R. 31/2002-13](#) c. 2 della [L.R. 15/2013](#) e.s.m.i., ~~con le procedure di cui all'art. 10 della L.R. 31/2002 o, in quanto compatibili, secondo la disciplina indicata ai precedenti artt. 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, e 4.6.5,~~ le opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora **gli stessi stesso strumento urbanistico** individuino in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento, i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;
 - altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - **numero** dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
2. **Il provvedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo contenente gli elementi planovolumetrici, formali, topologici e costruttivi di cui al comma precedente, deve dare atto che i relativi interventi possono essere assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività anziché a Permesso di Costruire.**
3. Sono altresì assoggettate a **SCIA DIA**, le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse, presentato in sede di PUA, **abbia le caratteristiche di "progetto esecutivo"**, così come definito ~~dal comma 5 dell'Art. 93 del~~ [D.Lgs 163/2006](#) dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016.

Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Vedasi articolo 10 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

- ~~1. Non sono soggetto ad alcun titolo abilitativo, e sono approvati dai rispettivi enti pubblici di competenza previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitario e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi alle seguenti opere ed interventi:~~
- ~~— le opere, gli interventi o i programmi d'intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267 e dell'Art. 40 della L.R. 20/2000;~~
 - ~~— le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali e comunque insistenti su aree del dominio statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;~~
 - ~~— le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;~~
 - ~~— le opere pubbliche del Comune quando ricadono sul proprio territorio.~~

CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

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

- ~~1. Il titolare del titolo abilitativo deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o a mezzo di consegna diretta a mano.~~
- ~~2. Alla comunicazione occorre allegare (se non già depositati):~~
 - ~~_____ il progetto degli impianti tecnologici di cui alla L. n. DM 37/08;~~
 - ~~_____ il progetto dell'impianto termico di cui alla L. n. 10/91 ed al D.lgs 192/2005 e succ. mod. ed int.;~~
 - ~~_____ il progetto delle strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio ai sensi della L. 1086/71;~~
 - ~~_____ il progetto delle strutture ai sensi del D.M. 14/09/05, D.G.R. 1677/05 e L.R. 19/2008 in materia di costruzioni in zona sismica;~~
 - ~~_____ la relazione dimostrativa del rispetto dei Requisiti tecnici (inoranti il DPCM 05/12/1997¹⁹) relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici;~~
 - ~~_____ dichiarazione di regolarità contributiva della/o impresa/o esecutrice/i dei lavori (DURC);~~
 - ~~_____ dichiarazione dell'organico medio annuo della/o impresa/o appaltatore/i;~~
 - ~~_____ piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta del cantiere di cui all'Art. 9.3.3 del progetto RUE (cfr. *Dolibora Giunta Provinciale n. 70/2001, modificata dalla n. 90/2002*).~~
- ~~3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, ed in particolare il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza. Il Direttore dei Lavori e l'Impresa debbono sottoscrivere la comunicazione.~~
- ~~4. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al SUE entro quindici giorni.~~

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

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

Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico che Svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale, degli Uffici tecnici comunali e/o delle strutture sanitarie territoriali **laddove pre-**

¹⁹ D.P.C.M. 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” (G.U. n. 297 del 22/12/1997).

- visto.
2. Il ~~titolo abilitativo~~ **Il permesso di costruire, ovvero la SCIA**, comprensivo di ~~copia~~ degli elaborati tecnici approvati e ~~timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero la SCIA, comprensiva degli elaborati tecnici firmati dal progettista, devono essere depositati in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.~~
 3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (**cartello di cantiere**) con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere nonché del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3; per gli altri interventi soggetti a SCIA: UNI A2; per gli interventi soggetti a titolo abilitativo: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
 4. Il Comune, tramite gli organi preposti soprammenzionati, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
 5. Qualora i controlli accertassero la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente (cfr. [D.P.R. 380/2001](#), ~~L.R. 31/2002~~ [L.R. 15/2013](#), [L.R. 23/2004](#)²⁰).
 6. Qualora, in seguito all'esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico od artistico, il titolare del ~~provvedimento~~ **titolo** abilitativo deve informare il Comune e ~~i~~ **gli** Enti competenti **alla tutela**, al fine di consentire l'attivazione degli stessi, e sospendere i lavori medesimi sino alla compiuta verifica. ~~da parte degli stessi.~~

Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti

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

1. ~~Le variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo o alla SCIA sono quelle definite all'Art. 23 della L.R. 31/2002 ed in particolare:~~
 - a) ~~mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'Art. 28 della L.R. 31/2002;~~
 - b) ~~gli eccedimenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;~~
 - c) ~~gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10% o comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardano soltanto dei volumi tecnici;~~
 - d) ~~gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;~~
 - e) ~~le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;~~
 - f) ~~ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico architettoniche, dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica;~~
2. ~~Le variazioni essenziali a permessi di costruire o SCIA in corso di validità, o comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di titolo abilitativo o nuova SCIA. La richiesta o la comunicazione ed ogni elaborato, dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente titolo abilitativo o SCIA a cui la variante si riferisce. Il nuovo titolo edilizio in variante (Titolo abilitativo o SCIA) è sottoposto al procedimento che gli è proprio, secondo quanto previsto dal presente RUE.~~
3. ~~Nei casi di cui ai commi precedenti il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica i termini di decadenza.~~

Art. 5.5 - ~~Variazioni minori~~ **Varianti** minori in corso d'opera

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

1. ~~Le variazioni minori in corso d'opera sono quelle definite dall'Art. 19 della L.R. n. 31/2002, ossia:~~
 - ~~risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti o non in contratto con quelli adottati,~~
 - ~~risultano conformi alla normativa edilizia vigente,~~
 - ~~non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione,~~
 - ~~non comprendono mutamenti d'uso tali da determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'Art. 2.3.5;~~

²⁰ L.R. 23 ottobre 2004 n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'Art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modifiche, dalla L. 24 novembre 2003 n. 326" (BUR n. 143 del 22/10/2004).

- ~~non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SQ), al rapporto di copertura (rapporto tra la SQ e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;~~
 - ~~non comportano aumenti del volume della sagoma e dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;~~
 - ~~non comportano aumenti della superficie utile (SU) superiori a 100 mq.~~
 - ~~non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario titolo abilitativo.~~
- ~~2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a SCIA, che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, e comunque prima della formale comunicazione di ultimazione dei lavori.~~
 - ~~3. Alla SCIA di variante in corso d'opera devono essere allegati gli elaborati grafici (una copia), nei quali siano evidenziato separatamente:
 - ~~la soluzione progettuale finale (variante richiesta);~~
 - ~~la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando grafici diversi per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova provvisione, o per le parti da costituire o da consolidare;~~
 - ~~ogni altro documento necessario ai sensi del precedente Art. 4.6.2.~~~~
 - ~~4. La segnalazione e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del titolo abilitativo e dalla SCIA e dal direttore dei lavori.~~
 - ~~5. La SCIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e per essa si applica la procedura ed è richiesta la documentazione, secondo quanto previsto al precedente Art. 4.6.~~

Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

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

CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato

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

- ~~1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda va redatta utilizzando l'apposita modulistica. La scheda è compilata e sottoscritta, anche per gli effetti di cui all'Art. 484 del C.P., a cura di un tecnico abilitato.~~
- ~~2. La scheda tecnica descrittiva deve indicare:

 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto o realizzati;
 - c) gli estremi dei o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
 - d) i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione allegata in sede di progetto;
 - e) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita o di lavoro.~~
- ~~3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegato le dichiarazioni di conformità e gli eventuali giudizi sintetici di cui al successivo Art. 6.2, gli eventuali collaudi ai sensi di legge e la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione o di iscrizione catastale. La scheda tecnica descrittiva è altresì integrata dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi energetici (cfr. punto 4.6 direttiva regionale 156/2008, come modificata dalla delibera C.R. 1366/2011).~~
- ~~4. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.~~
- ~~5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 31/2002 e s. m. e i.~~
- ~~6. Gli interventi di manutenzione ordinaria, recupero e risanamento aree libere, elementi di arredi, modificazione morfologica del suolo non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.~~

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

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

- ~~1. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel titolo abilitativo o nella SCIA, salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo o SCIA per le opere non realizzate, deve essere comunicata al SUE la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di consegna diretta a mano, debitamente firmata dal titolare del titolo abilitativo o SCIA, dal direttore dei lavori.~~
- ~~2. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ripristino tipologico, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi dalla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dai seguenti documenti:

 - a) certificato di collaudo delle opere strutturali, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
 - b) certificato finale di prevenzione incendio, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata ai V.V.F., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - c) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto;
 - d) scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritta, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 484 del Codice Penale, dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato, integrata dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi di rendimento energetico o dall'attestato di qualificazione energetica²⁴;~~

²⁴ Cfr. Art. 4.6 della direttiva regionale "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla delibera CR 156 del 4/3/2008.

- e) ~~certificazione energetica dell'edificio, di cui all'Art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m. e i. e all'Art. 5 della direttiva regionale n. 156/2008, come modificata dalla delibera G.R. 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici";~~
 - f) ~~dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'Art. 7 del DM n. 37/2008. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;~~
 - g) ~~copia della domanda di attribuzione del numero civico qualora siano state create nuove unità immobiliari;~~
 - h) ~~rilievo fotografico dello stato finale delle corti ex agricole e/o degli edifici oggetto di intervento situati negli ambiti agricoli, secondo i formati e le indicazioni fornite dallo Sportello unico;~~
3. ~~Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro scientifico e cambio d'uso è ammesso il semplice deposito della scheda tecnica descrittiva in luogo della richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità, solo se l'unità immobiliare/edificio è già dotata di tale certificato.~~
4. ~~La ritardata o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia ed agibilità, laddove richiesto, e il mancato deposito della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria secondo quanto previsto dalle normative vigenti.~~

Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite vedasi art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)", od al provvedimento comunale.

- 1. ~~Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.~~
- 2. ~~Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi ed articoli successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione e regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la stessa viene archiviata e considerata priva di effetti. Il soggetto interessato dovrà presentare una nuova domanda.~~
- 3. ~~Il Responsabile dello Sportello unico, entro 30 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia, corredata dei documenti di cui all'Art. 6.2 comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro 60 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda, dai tecnici comunali e da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione.~~
- 4. ~~Il soggetto incaricato del controllo esamina:~~
 - a. ~~la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;~~
 - b. ~~la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda Tecnica Descrittiva;~~
 - c. ~~il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal RUE per i requisiti tecnici ed energetico/ambientali delle opere edilizie.~~
- 5. ~~Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti definiti dal RUE, ovvero essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.~~
- 6. ~~Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità edilizie o carenze o irregolarità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile del Settore, eccedendo il procedimento, comunicando contestualmente le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine di 15 giorni, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.~~

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

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)".

- 1. ~~Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia dispoato le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia entro novanta giorni~~

- dalla data di regolare presentazione della richiesta.
- ~~2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla SCIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarato, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico abilitato che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.~~
 - ~~3. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità vale altresì come certificato di agibilità, di cui all'Art. 24 del DPR 380/2001.~~
 - ~~4. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutto l'opera relativo ad interventi di:

 - ~~- Nuova Costruzione (NC);~~
 - ~~- Ristrutturazione Urbanistica (RU);~~
 - ~~- Ristrutturazione Edilizia (RE);~~
 - ~~- Demolizione o Ricostruzione (R);~~
 - ~~- Ampliamenti (AM);~~
 - ~~- Ripristino Tipologico (RT).~~~~

Art. 6.5 - ~~Certificazione energetica degli edifici~~ **Attestato di prestazione energetica**

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

- ~~1. Al termine della costruzione, o nei casi previsti dal D. Lgs 19 agosto 2005 n° 192 e c.m.i., della L.R. 23 dicembre 2004 n° 26 e dall'Art. 5 della direttiva regionale n. 156 del 4/3/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", deve essere attestata la "certificazione energetica dell'edificio", redatta secondo i criteri e le metodologie stabilite dal normativo ed indirizzi citati e rilasciata da un soggetto accreditato.~~
- ~~2. L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio e dell'impianto.~~

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

Ai fini dell'attestazione della conformità è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#).

- ~~1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda Tecnica medesima tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità.~~

Art. 6.7 – **Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale**

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

- ~~1. Su specifica istanza dell'interessato è ammesso il rilascio di un Certificato di conformità edilizia ed agibilità "parziale", qualora trattasi di una parte di opera già funzionalmente ultimata e fruibile.~~
- ~~2. A tal fine, per la parte di opera interessata, dovrà comunque essere presentata tutta la documentazione prevista al precedente punto 6.2.~~
- ~~3. In caso di alcune unità immobiliari di un nuovo fabbricato, in attesa di ultimazione delle finiture delle restanti unità, purché siano realizzate le parti comuni, dovranno essere certificato ed accertato l'idoneità statica dell'intero edificio e la conformità delle opere realizzate alle prescrizioni progettuali ed impiantistiche che ne regolano l'utilizzo.~~

Art. 6.8 – **Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio**

Cassato

- ~~1. Ferma restando il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui ai precedenti articoli, in attesa del sopralluogo e del rilascio del certificato medesimo, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, il soggetto interessato può presentare una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia.~~
- ~~2. Lo Sportello Unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione al professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, ferma restando quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'Art. 6.3.~~

Art. 6.9 - Tolleranze costruttive

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

- ~~1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione o rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure indicate nel progetto approvato.~~
- ~~2. In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,30.~~
- ~~3. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati o dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime, per la capacità edificatoria massima e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie.~~
- ~~4. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 42/04.~~

Art. 6.10 - Assegnazione numeri civici

1. Su richiesta dell'interessato, per nuove costruzioni, frazionamenti o cambi d'uso e ampliamenti con creazione di nuove unità immobiliari, l'Amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
- ~~2. All'interessato, contestualmente all'attribuzione del civico viene consegnato un facsimile dell'indicatore del numero a cui si dovrà uniformare nella scelta, utilizzando materiale resistente ed obbligandosi a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.~~
- ~~3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.~~
- ~~4. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.~~
- ~~5. L'Amministrazione comunale provvede a far apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità geografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali o simili) accessibili dalla pubblica via.~~
- ~~6. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).~~
- ~~7. L'indicatore geografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.~~

CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Titolo abilitativo o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo

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

Art. 7.2 - Cambio di intestazione (“voltura”)

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

Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari **licenze, autorizzazioni, nulla-osta, concessioni**, permessi di costruire, e SCIA, e CIL sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:

- a. costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico"; tali occupazioni sono definite:
 - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
 - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;
 rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al [D.Lgs 114/98](#);
 - b. costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del [Codice della navigazione](#) e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al [D.P.R. 328/1952](#) e successive modificazioni²²).
 - c. **Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali, di cui all'art. 7, comma 1, lettera f) della L.R. 15/2013.**
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre **eventualmente** accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la validità della convenzione, del titolo abilitativo, o della SCIA può essere rinnovata al termine del periodo concesso.

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

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

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (concessione o autorizzazione o SCIA o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza, di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale (pianche in scala 1:200).
- ~~2. La conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato deve essere accertata nella dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia firmata dal progettista responsabile di cui, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi e degli altri documenti probanti.~~
- ~~3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo Art. 7.6 alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.~~
4. Nei casi in cui **Qualora** siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'Art. ~~7.6~~ **6.9 (Tolleranze costruttive)**, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria. È possibile richiedere il permesso di costruire o presentare una SCIA a parziale sanatoria, in cui includere la descrizione delle opere difformi e quella delle nuove opere da eseguirsi. In tali titoli edilizi dovranno essere separatamente ed accuratamente individuate le opere soggette a sanatoria e quelle di nuovo intervento.

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

Ai fini della richiesta di Permesso di costruire in sanatoria e dell'Accertamento di Conformità è fatto riferimento all'art. 17 della [L.R. 23/2004](#).

- ~~1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/04, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta è presentata allo Sportello unico dall'avente titolo, in conformità alle norme del presente Regolamento.~~
- ~~2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli artt. 4.5.2 e 4.6.2, i seguenti documenti:~~
 - ~~a. relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contratto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria;~~
 - ~~b. elaborati grafici nei quali siano evidenziato le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;~~
 - ~~c. dichiarazione della data di avvenuta esecuzione delle opere oggetto di sanatoria, per le quali si richiede la sanatoria.~~
- ~~3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile dello Sportello unico si pronuncia entro i termini fissati dalla legge per i sin-~~

²² D.P.R.15 febbraio 1952 "Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione"

~~goli titoli edilizi (permesso di costruire e SCIA).~~

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia è fatto riferimento agli articoli da 16, a 19 della [L.R. 23/2004](#) e s.m.i..

Art. 7.6 - ~~Prescrizione per abusi edilizi minori~~ Difformità edilizie minori

- ~~4. Si ritengono sanati sotto il profilo amministrativo, con complice autodichiarazione o a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti:

 - a. ~~interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, qualora siano trascorsi cinque anni dalla loro ultimazione;~~
 - b. ~~ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della SC o modifica della sagoma o dell'involucro, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione;~~
 - e. ~~interventi relativi a opere di arredo urbano e cortilivo ed opere pertinenziali soggette a titolo abilitativo, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.~~~~
- ~~5. Tali abusi si ritengono sanati anche sugli immobili soggetti allo titolo previsto dal D.Lgs. 42/04 se preventivamente si è ottenuto il parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.~~
- ~~6. Ai fini della dimostrazione della data di compimento dell'abuso dovrà essere presentata idonea documentazione probatoria.~~
- ~~7. In mancanza della documentazione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata allo Sportello unico una dichiarazione costitutiva dell'atto di notorietà, nel quale si dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.~~

1. Si ritengono regolarizzate a tutti gli effetti amministrativi, a titolo gratuito, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le difformità edilizie minori rispetto allo stato legittimato qualora, successivamente alla relativa ultimazione, si siano perfezionati titoli abilitativi edilizi in riferimento ai quali le amministrazioni pubbliche competenti non abbiano accertato e contestato tali difformità, a seguito dell'effettuazione degli appositi controlli ovvero si siano formati, anche eventualmente per silenzio accoglimento, titoli edilizi o il certificato di conformità edilizia e di agibilità, dai quali possa motivatamente addursi la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento in capo al soggetto privato.
2. Le difformità edilizie minori rientranti nelle ipotesi di cui al comma precedente non debbono comunque comportare:
 - aumento della superficie utile (non costituisce aumento della Su la demolizione di tramezzi o l'apertura di porte);
 - trasformazione della superficie accessoria in superficie utile;
 - modifiche prospettiche che incidano sostanzialmente sull'assetto architettonico dei fronti edilizi (ad es. allineamenti delle aperture, conformazione e distribuzione complessiva delle forature);
 - alterazione della sagoma planovolumetrica dell'edificio;
 - variazione del numero delle unità immobiliari;
 - interessamento di parti strutturali dell'edificio;
 - un insieme sistematico di opere che comportino comunque una significativa redistribuzione interna degli spazi.
3. La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto il benessere della competente Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.
4. La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi accertabili ai sensi del medesimo D.Lgs 42/2004.
5. La sussistenza dei presupposti per la regolarizzazione delle difformità di cui al presente articolo, dovrà essere comprovata mediante idonea documentazione funzionale a dimostrare la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento in capo al soggetto privato.

Art. 7.7 – ~~Ordine di~~ Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano , **anche secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di Polizia Urbana e Rurale.**
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici e, quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
3. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
4. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti ed inoltre l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario

procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva CIL, SCIA o permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico, al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il necessario titolo edilizio (CIL, SCIA o permesso di costruire).

Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma del [R.D. 1265/1934](#)²³, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarata inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue
3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
4. L'ordinanza di inagibilità si applica, **altresì, anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di verifiche a campione di cui all'Art. 7.7, in relazione a** nel caso di gravi difformità **riscontrate, anche a seguito di verifiche a campione**, rispetto a quanto dichiarato nella **relazione tecnica di asseverazione della richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 23, comma 2, lettera b) della LR 15/2013. scheda tecnica descrittiva.**

Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni

Vedasi articolo 10 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.

1. ~~Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato con deliberazione della Giunta comunale e non necessita nessun altro titolo abilitativo in materia edilizia.~~
2. ~~Gli elaborati progettuali devono essere redatti in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni ed al relativo regolamento di attuazione.~~
3. ~~Fermo restando il parere della CQ, qualora valutato necessario dal Responsabile di Settore/Servizio, il progetto di opere pubbliche comunali o di opere pubbliche da eseguirsi da parte di Amministrazioni statali o da enti istituzionalmente competenti, è sottoposto, da parte del SUE, all'accertamento di conformità alle norme urbanistico edilizio, nonché alle norme di sicurezza, igienico sanitario e di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 31/2002 e s.m. e i.~~

Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica

Vedasi art. 12, commi 2, 3 e 4 della [L.R. 23/2004](#) e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

~~Art. 7.10.1 - Definizione~~

1. ~~Il certificato di destinazione urbanistica è l'atto che contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area indicata ed individuata nella richiesta ed è rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie, stabiliti dall'Art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001 o succ. mod. ed int.~~

~~Art. 7.10.2 - Richiesta~~

1. ~~L'avente titolo, i notai ed i tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo, sono legittimati a richiedere al SUE il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.~~
2. ~~La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, in particolare identificativi catastali ed estratto di mappa aggiornato, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta, con chiara individuazione dei mappali catastali per cui si richiede la certificazione.~~

²³ R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" (G.U. n. 186 del 9/8/1934).

Art. 7.10.3 – Rilascio e validità

1. ~~Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal SUE entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda con allegato una copia dell'estratto di mappa presentato dal richiedente ed una copia dell'estratto degli strumenti urbanistici comunali vigenti o/o adottati.~~
2. ~~Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.~~

Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica**Art. 7.11.1 - Definizione**

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

1. ~~L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.²⁴ è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi o modifica dell'aspetto estetico dello arco tutelato individuato all'Art. 142 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140, e 141 del medesimo decreto.~~

Art. 7.11.2 – Richiesta

1. ~~Il proprietario, il possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni di cui al precedente articolo, preliminarmente alla realizzazione delle opere di trasformazione degli stessi, presenta allo sportello unico per l'edilizia domanda di autorizzazione paesaggistica corredata dalla seguente documentazione:~~
 - ~~— relazione paesaggistica redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 (quattro copie), con la descrizione degli elementi e dei caratteri paesaggistici del contesto interessato dall'intervento, dei livelli di tutela nell'area d'intervento, con illustrazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di tutela paesaggistica, mediante la descrizione degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e degli elementi di mitigazione e di compensazione necessari;~~
 - ~~— planimetria della zona di intervento (quattro copie) in scala 1:200 o 1:500 (stato di fatto e progetto) con indicazione delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, delle quote planimetriche e altimetriche, delle specie arboree (con diametro del tronco a 1 m di altezza) ed arbustivo, delle pavimentazioni, dei muri e delle recinzioni esistenti e di progetto;~~
 - ~~— elaborati grafici (quattro copie) contenenti la rappresentazione (piano, prospetti o sezioni) degli interventi edilizi proposti (stato di fatto, progetto e sintesi degli interventi nella scala di rappresentazione adeguata all'intervento. Dovranno essere presenti le quote degli infissi interni verticali, degli infissi esterni verticali, orizzontali, inclinati, le quote planimetriche o altimetriche ed indicato la destinazione d'uso, la superficie o l'altezza di ciascuno vano edilizio);~~
 - ~~— estratti della cartografia dello strumento urbanistico comunale vigente (due copie), con esatta indicazione del fabbricato/area oggetto di intervento;~~
 - ~~— estratto di mappa catastale (due copie) scala 1:2000 con esatta indicazione del fabbricato/area oggetto di intervento;~~
 - ~~— documentazione fotografica a colori (due copie) dei luoghi o/o del/doi fabbricato/i (si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto) oggetto di intervento con esatta indicazione dei punti di presa;~~
 - ~~— sezioni ambientali con inserimento dell'opera di progetto;~~
 - ~~— rappresentazione tridimensionale del progetto con fotoinserimento.~~
2. ~~A seguito della presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica, lo Sportello Unico comunica l'avvio del procedimento ed il responsabile dello stesso, ai sensi dell'Art. 7 della legge 07/08/1990 n. 241 e s. m. e i.~~
3. ~~Entro il termine di quindici giorni dalla presentazione della richiesta il responsabile del procedimento provvede esclusivamente:~~
 - ~~— alla verifica dei presupposti di cui all'Art. 149, comma 1 del D.Lgs 42/2004, circa la non necessità dell'autorizzazione paesaggistica;~~
 - ~~— a verificare la completezza della documentazione presentata;~~
 - ~~— a verificare la regolare sottoscrizione degli elaborati di progetto o le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso o prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto.~~
4. ~~In caso di carenza documentale ed irregolarità dei documenti presentati provvede a richiederlo in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto della sospensione~~

²⁴ Cfr. modifiche ed integrazioni al D.Lgs 42/2004 apportate con D.Lgs 26 marzo 2008 n. 63 (G.U. n. 84 del 9/4/2008);

~~del termine di cui al comma precedente, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa, ovvero fino all'effettuazione degli accertamenti.~~

- ~~5. La richiesta di autorizzazione paesaggistica che non contenga la documentazione prevista è improcedibile. Decorso inutilmente sessanta giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.~~

~~Art. 7.11.3 – Procedimento per il rilascio e validità²⁵~~

- ~~1. Entro il termine di quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento richiede il parere alla CQ.~~
- ~~2. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, viene espletata l'istruttoria tecnica previa:~~
- ~~– verifica della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela o miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e dal piano paesaggistico;~~
 - ~~– verifica della congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.~~
- ~~3. A seguito dell'istruttoria tecnica, dello verifiche di cui al comma precedente e dell'acquisizione del parere della CQ, il responsabile del procedimento entro, quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnata da una relazione tecnica illustrativa;~~
- ~~4. Dall'inizio del procedimento finalizzato al parere del Soprintendente, viene data comunicazione all'interessato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.~~
- ~~5. Entro il termine di quarantacinque giorni dal ricevimento della richiesta, completa della documentazione necessaria, il soprintendente rende il parere di competenza.²⁶~~
- ~~6. Entro 20 giorni dal ricevimento del parere di cui al comma precedente, lo sportello unico per l'edilizia rilascia l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunica agli interessati il proavviso di provvedimento di diniego ai sensi dell'Art. 10bis della legge 241/90 e s.m.i.~~
- ~~7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 5 precedente, senza che il soprintendente abbia emesso il prescritto parere, lo sportello unico per l'edilizia può convocare una conferenza dei servizi ai sensi del comma 9 del citato Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, che si deve pronunciare entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorso sessanta giorni dalla data di ricevimento degli atti da parte del soprintendente, lo sportello unico per l'edilizia provvede comunque alla determinazione in merito alla domanda di autorizzazione.~~
- ~~8. Decorso il termine di cui al comma 6 precedente, gli interessati possono richiedere l'autorizzazione paesaggistica in via sostitutiva alla Regione secondo quanto previsto al comma 10 dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.~~
- ~~9. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata diventa efficace decorso trenta giorni dal suo rilascio ed è trasmessa in copia al sovrintendente che ha reso il parere nel corso del procedimento nonché alla Regione ed agli altri enti pubblici territoriali interessati.~~
- ~~10. L'autorizzazione paesaggistica costituisce provvedimento autonomo e presupposto per il rilascio del titolo abilitativo, o per l'efficacia della SCIA e degli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico edilizio; essa è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori progettati è vincolata al rilascio di una nuova autorizzazione paesaggistica.~~

Art. 7.11.4 – Autorizzazione paesaggistica semplificata

Vedi art. 146 comma 9 del [D.Lgs. 42/2004](#) e [D.P.R. 139/2010](#) e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

- ~~1. Ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di "lieve entità" così come classificati nell'Allegato I del DPR 139/2010, sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica mediante procedura semplificata, con applicazione delle disposizioni e delle procedure autorizzative di cui al medesimo DPR, e presentazione dell'istanza mediante la "Schola per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione complicata", allegata al DPCM 12 dicembre 2005 e della documentazione in essa prevista.~~
- ~~2. Nel procedimento di cui al presente articolo non è obbligatorio il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio²⁷.~~

Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di

²⁵ Cfr. anche regime transitorio di cui all'Art. 159 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

²⁶ (cfr. Art.146, del D.Lgs. 42/2004 così come sostituito dall'Art. 2, comma 1, lettera s) del D.Lgs 26/3/2008 n. 63 pubblicato sulla G.U. n. 84 del 9/4/2008).

²⁷ (cfr. art. 4, comma 12 DPR 139/2010)

coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) “Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell’art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell’ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)” o ai provvedimenti dell’Amministrazione comunale assunti ai sensi dell’art. 14 c. 5 della L.R. 15/2013 per i controlli delle SCIA presentate, e dell’art. 23, commi 6 e 7 della stessa L.R. 15/2013, per i controlli relativi alle richieste dei Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità.

- ~~3. Con deliberazione di Giunta comunale, o con apposita determinazione dirigenziale, sono stabiliti i criteri e le modalità per l’effettuazione dei controlli di cui agli artt. 11, 17 e 22 della LR 31/2002, riguardanti le pratiche edilizie e le opere eseguite con segnalazione certificata di inizio attività e con titolo abilitativo, soggette o meno a certificato di conformità edilizia ed agibilità.~~

Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia

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

- ~~1. Ai fini dell’applicazione delle sanzioni in caso di accertamento di opere effettuate in difformità dagli strumenti urbanistici comunali, dal presente regolamento o in assenza o difformità dai titoli abilitativi rilasciati, o costituenti “abuse edilizio”, si applica la disciplina prevista dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e dalla L.R. 21 ottobre 2004 n° 23.~~
2. L’inosservanza ~~al~~ del presente RUE, qualora non costituisca illecito penale nè sia perseguibile ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, è comunque da ritenersi assoggettabile alle sanzioni amministrative di cui alla [L. 689/81](#), le quali saranno irrogate, ~~costituisca esclusivo illecito amministrativo, è sanzionata~~ ai sensi dell’articolo 7 bis del [D.Lgs 267/2000](#) (Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali), con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI

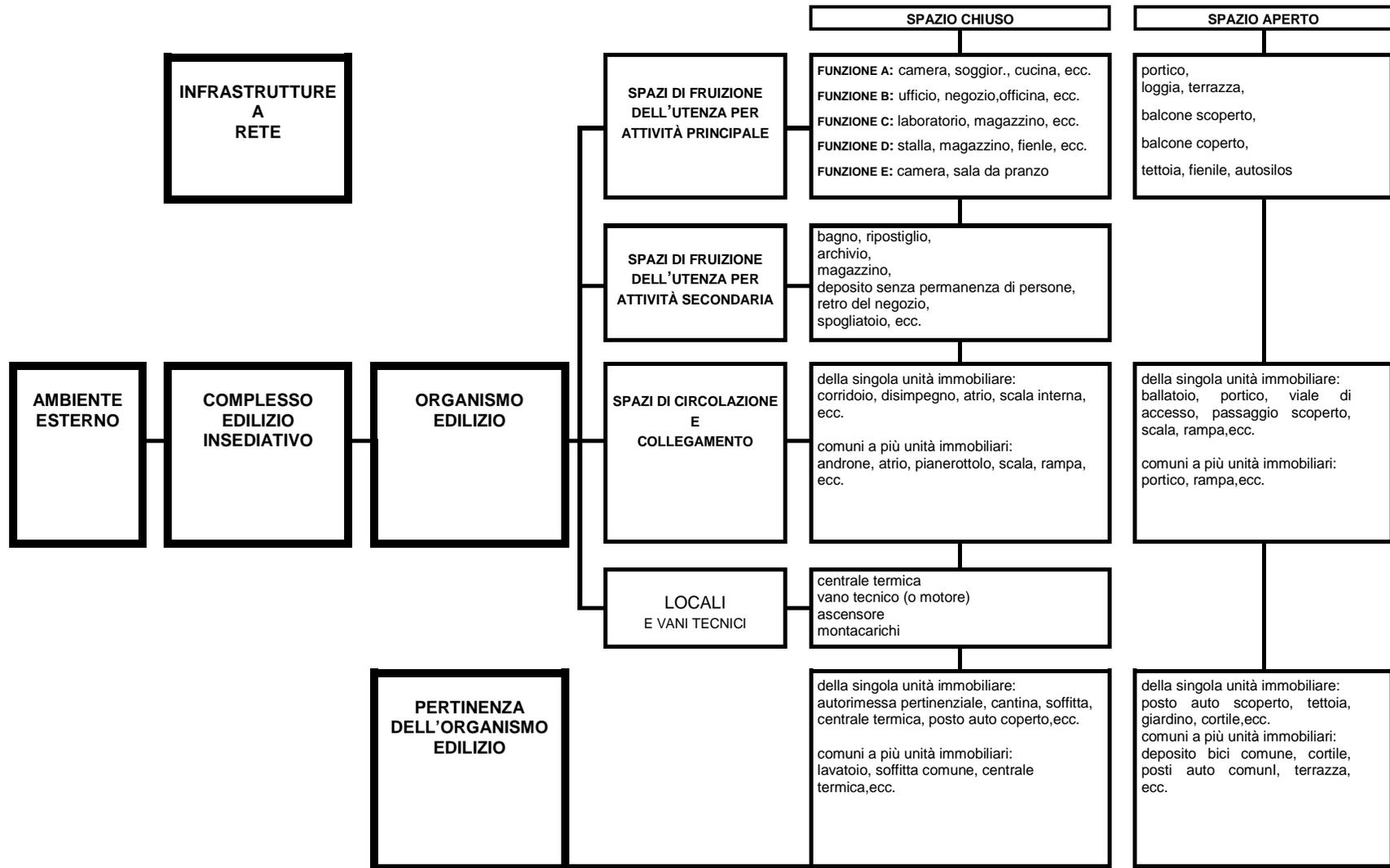
CAPO I – ~~REQUISITI~~ **OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO** ~~DELLE~~ **PER LE OPERE EDILIZIE**

Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale

1. Ai soli fini del perseguimento di obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici da assumere nella progettazione ed esecuzione delle opere edilizie, è fatto riferimento all'elaborato denominato Allegato facente parte integrante del presente RUE, e riguardante le varie fasi del processo edilizio.
2. Tali indirizzi sono individuati alla scala di progettazione, alla scala insediativa ed alla scala edilizia, con riferimento alle varie esigenze prestazionali, ai campi d'applicazione ed alle verifiche relative.
3. Nell'ambito delle varie fasi del processo edilizio, tali indirizzi trovano applicazione laddove non siano vigenti norme cogenti che costituiscano disciplina sovraordinata di settore.
4. ~~Il rilascio del titolo abilitativo o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici delle opere edilizio di cui al Tomo II, in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento del Consiglio regionale. I requisiti tecnici delle opere edilizio sono tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.~~
5. ~~I requisiti tecnici delle opere edilizio, sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.~~
6. ~~I requisiti tecnici delle opere edilizio, riportati al Tomo II, sono tratti integralmente dall'aggiornamento effettuato dalla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 34 della L.R. 31/2002, comprendente, fra l'altro, la definizione dei "Requisiti tecnici in materia di sostenibilità edilizia", in attuazione del punto 3.5 della delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156/2008 come modificata dalla delibera C.R. 1366/2011.~~
7. Ai fini dell'applicazione ~~dei Requisiti~~ **degli obiettivi prestazionali di cui ai commi precedenti**, ~~tecnici delle opere edilizio~~ sono definite le scomposizioni dell'organismo edilizio secondo gli spazi di fruizione, relazioni funzionali e componenti strutturali, come di seguito riportato.

Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali

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



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

Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio

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

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

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

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

1. Si definiscono spazi fruibili di un organismo edilizio tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
 - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
 - b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
 - a) le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
 - b) l'estradosso delle coperture non piane;
 - c) gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di un organismo edilizio costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
 - a) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,
 - a.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
 - a.2) Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
 - a.3) Spazi di circolazione e collegamento;
 - a.3.1) orizzontale;
 - a.3.2) verticale.
 - a.4) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
 - b) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
 - c) Spazi comuni (o pertinenze condominiali);
 - c.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;
 - c.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
 - c.2.1) orizzontale
 - c.2.2) verticale
 - c.3) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di un'organismo edilizio composto da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.
5. Sono considerati spazi di fruizione per "attività principale" quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia, che vengono così indicativamente raggruppati:
 - A1
 - a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale, sia collettiva;
 - b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;
 - A2
 - a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;
 - b) laboratori scientifico-tecnici;
 - c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;

- d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- A3 scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.
6. Sono considerati spazi di fruizione per attività secondaria quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:
- B uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;
 - C locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.
7. Sono considerati spazi di circolazione e collegamento ; spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale; locali e vani tecnici quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti, che vengono così raggruppati:
- S1 servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo ;
 - S2
 - a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
 - c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato ;
 - d) autorimesse di uso privato;
 - e) locali di cottura in singole abitazioni;
 - S3
 - a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8;
 - b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi;
 - c) locali per servizi tecnici, quali macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;
8. Gli spazi non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.
9. Relativamente ai requisiti igienico-sanitari è comunque fatto riferimento al modello di scomposizione e ai relativi requisiti previsti nel Tomo II.

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

1. La scomposizione dell'organismo edilizio in componenti strutturali e tecnologiche è definita secondo il seguente elenco nel quale:
- a) le voci a una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";
 - b) le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";
 - c) le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
- 1) Strutture portanti
 - 1.1. Strutture di fondazione
 - 1.1.1 strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2 strutture di fondazione indirette
 - 1.2. Strutture in elevazione
 - 1.2.1 strutture di elevazione verticali
 - 1.2.2 strutture di elevazione orizzontali e inclinate
 - 1.2.3 strutture in elevazione spaziali
 - 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1 strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2 strutture di contenimento orizzontali
 - 2) Chiusure
 - 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1 pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2 infissi esterni verticali
 - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1 solai a terra
 - 2.2.2 infissi orizzontali
 - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1 solai su spazi aperti
 - 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1 coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2 infissi esterni orizzontali o inclinati
 - 3) Partizioni interne
 - 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1 pareti interne verticali
 - 3.1.2 infissi interni verticali
 - 3.1.3 elementi di protezione

- 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1 solai
 - 3.2.2 soppalchi
 - 3.2.3 infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1 scale interne
 - 3.3.2 rampe interne
- 4) Partizioni esterne
 - 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1 elementi di protezione
 - 4.1.2 elementi di separazione
 - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1 balconi e logge
 - 4.2.2 passerelle
 - 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1 scale esterne
 - 4.3.2 rampe esterne
- 5) Impianti di fornitura servizi
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1 alimentazione
 - 5.1.2 gruppi termici
 - 5.1.3 centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4 reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5 reti di scarico condensa
 - 5.1.6 canne di esalazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1 allacciamenti
 - 5.2.2 macchine idrauliche
 - 5.2.3 accumuli
 - 5.2.4 riscaldatori
 - 5.2.5 reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6 reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7 reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.2.8 apparecchi sanitari
 - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1 reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2 reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3 reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4 reti di ventilazione secondaria
 - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1 alimentazione
 - 5.4.2 macchina
 - 5.4.3 reti di canalizzazione
 - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1 canna di caduta
 - 5.5.2 canna di esalazione
 - 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1 allacciamenti
 - 5.6.2 reti di distribuzione e terminali
 - 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1 alimentazione
 - 5.7.2 allacciamenti
 - 5.7.3 apparecchiature elettriche
 - 5.7.4 reti di distribuzione e terminali
 - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1 alimentazione
 - 5.8.2 allacciamenti
 - 5.8.3 reti di distribuzione e terminali
 - 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1 alimentazione
 - 5.9.2 macchina
 - 5.9.3 parti mobili

- 6) Impianti di sicurezza
 - 6.1. Impianto antincendio
 - 6.1.1 allacciamenti
 - 6.1.2 rilevatori e traduttori
 - 6.1.3 reti di distribuzione e terminali
 - 6.1.4 allarmi
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.2.1 reti di raccolta
 - 6.2.2 dispersori
 - 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.3.1 elementi di captazione
 - 6.3.2 rete
 - 6.3.3 dispersori
 - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
 - 6.4.1 alimentazione
 - 6.4.2 rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3 rete
 - 6.4.4 allarmi
- 7) Attrezzature interne
 - 7.1. Elemento fisso d'arredo domestico
 - 7.1.1 pareti-contenitore (*)
 - 7.2. Blocco servizi
- 8) Attrezzature esterne
 - 8.1. Arredi esterni collettivi
 - 8.2. Allestimenti esterni
 - 8.2.1 recinzioni (*)
 - 8.2.2 pavimentazioni esterne (*)

(*) *Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.*

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

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

Art. 8.4 - ~~Requisiti tecnici delle opere edilizie e sezioni di requisiti~~ Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

- ~~1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.~~
- 2. Gli organismi edilizi debbono rispondere a tutti i requisiti obbligatori previsti da specifiche norme settoriali esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori. In carenza di tali norme settoriali, costituiscono indirizzi tecnici di riferimento gli obiettivi prestazionali di cui allo specifi-**

co Allegato.

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

Art. 8.4.1 - Contenuto ~~dei requisiti tecnici delle opere edilizie~~ degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

- ~~1. I requisiti tecnici~~ **Gli obiettivi prestazionali e tecnici** delle opere edilizie sono elencati nella seguente tabella:

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

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

REQUISITI TECNICI OBIETTIVI TECNICI E PRESTAZIONALI A SCALA EDILIZIA			
Fam 1 Dir.89/106/CEE	Resistenza meccanica e stabilità	E1	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e d'esercizio.
Fam 2 Dir.89/106/CEE	Sicurezza in caso di incendio	E2	Prevenzione e protezione in caso di incendio
Fam.3 Dir.89/106/CEE	Igiene, salute e benessere ambientale	E3	Controllo delle emissioni nocive
		E3 B S	Ventilazione/Ricambi d'aria
		E4	Smaltimento degli aeriformi
		E5	Approvvigionamento idrico
		E6	Smaltimento delle acque reflue
		E7	Controllo dell'illuminamento naturale
		E7 .1	Controllo per l'illuminamento naturale - spazi per attività secondaria
		E8	Controllo della temperatura
Fam.4 Dir.89/106/CEE	Sicurezza nell'impiego	E9	Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
		E1 0	Sicurezza impianti
Fam.5 Dir.89/106/CEE	Protezione dal Rumore	E1 1	Controllo del rumore
Fam.6 Dir.89/106/CEE Dir.2002/91/CE Dir.2006/32/CE	Risparmio energetico	E1 2(A) E1 2(B)	Prestazione energetica degli edifici
		E1 3	Rendimento globale medio dell'impianto termico
		E1 4	Controllo della condensazione
		E1 5	Contenimento dei consumi energetici in regime estivo
		E1 6	Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici e per l'uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS)
		E1 7	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate
Fam.7	Fruibilità e qualità dello	E1 8	Superamento barriere architettoniche - Accessibilità

REQUISITI OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE - Art. 8

	spazio abitato	E1 9	Spazi minimi, dotazioni impiantistiche - Arredabilità
		E2 0	Spazi minimi per la mobilità pedonale e ciclabile
Fam.8	Risorse idriche	E2 1	Riduzione del consumo di acqua potabile
		E2 2	Gestione delle acque meteoriche
Fam.9	Consumo di materiali e gestione dei rifiuti solidi	E2 3	Recupero, riciclo e riutilizzo dei materiali
		E2 4	Gestione degli inerti da demolizione e costruzione
		E2 5	Gestione dei rifiuti nella fase d'uso

Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore

Cassato

- ~~1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali e regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista e da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato e da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.~~
- ~~2. Qualora il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune²⁸ alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge²⁹, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002 la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati).~~
- ~~3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi il limite delle tolleranze esecutive di cui al precedente Art. 6.9³⁰), comporta da parte del dirigente competente (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa³¹.~~

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

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

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione [D.G.R. 1446/2007](#) il titolo abilitativo è subordinato:
 - a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo integrato del progetto previsto dall'Art. 19, comma primo, lettera h) bis, così come sostituito dall'art. 41 della L.R. 31/2002 della [L.R. 19/1982](#)³²;
 - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. Al fine di acquisire il parere preventivo integrato da parte di Ausl ed Arpa, previsto dalla lettera b) del comma 1, l'interessato presenta al SUAP copia dei progetti degli insediamenti produttivi.
3. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

²⁸ Ai sensi del D.P.R. 20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

²⁹ Si vedano il D.M. 12.1.1998, n.37, Art. 3 ed il D.P.R. 447/1978, capo IV.

³⁰ Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito (es. R.C.6.1, R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata nello strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

³¹ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C. 1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

³² L.R. 4 maggio 1982 "Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica"

CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

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

1. In conformità alle disposizioni di cui alla lettera h) primo comma dell'Art. 19 della [L.R. 19/1982](#), così come modificata dall'Art. 41 della L.R. 31/2002, sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL e dell'ARPA secondo le rispettive competenze:
 - piani strutturali comunali, regolamenti urbanistico edilizi, (qualora non già espressi nell'ambito di conferenze di pianificazione o di servizi), piani operativi comunali, piani urbanistici attuativi;
 - classificazioni acustiche del territorio comunale **ai sensi dell'art. 3, comma 2 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.**;
 - progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla delibera di Giunta regionale n° ~~4446/2005~~ **193/2014, nelle more dell'atto di coordinamento di cui all'art. 12, comma 4, lettera f) della [L.R. 15/2013](#).**;

Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati**~~Art. 9.2.1 – Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati~~**

- ~~1. In caso di interventi edilizi previsti all'interno di aree in cui sono state dismesse attività produttive ed in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, dovranno essere attivati da parte del soggetto attuatore specifiche analisi del sito per la verifica di eventuali contaminazioni del suolo e dell'acquifero e le eventuali successive bonifiche, secondo le modalità ed i procedimenti previsti al Titolo V del D.Lgs. 152/2006³³.~~
- ~~2. Preliminarmente ad ogni intervento urbanistico dovrà essere eseguita una indagine di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento progressivo del suolo e della falda sottostante.~~

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

1. In caso di interventi edilizi previsti all'interno di aree in cui sono state dismesse attività produttive o artigianali o in caso di rischio concreto o potenziale di superamento delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC dato dalla presenza, anche pregressa, nell'area di intervento di impianti di distribuzione carburanti, depositi di combustibili, materie prime, rifiuti, serbatoi interrati, ecc ed inoltre in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, dovranno essere attivati da parte del soggetto attuatore specifiche analisi del sito per la verifica di eventuali contaminazioni del suolo e dell'acquifero e le eventuali successive bonifiche, secondo le modalità ed i procedimenti previsti al Titolo V del [D.Lgs. 152/2006](#)³⁴ e relativi Allegati. A tale scopo per tali aree, unitamente agli elaborati di progetto, dovrà essere presentato il Modello Concettuale Preliminare del sito con un Piano di indagini ambientali o Piano di investigazione finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee. Il Modello Concettuale Preliminare deve essere realizzato sulla base delle informazioni storiche disponibili nonché di eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito.
2. Con il modello concettuale preliminare vengono descritte:
 - a) caratteristiche specifiche del sito in termini di potenziali fonti della contaminazione;
 - b) estensione, caratteristiche e qualità preliminari delle matrici ambientali influenzate dalla presenza dell'attività esistente o passata svolta sul sito;
 - c) potenziali percorsi di migrazione dalle sorgenti di contaminazione ai bersagli individuati.
3. Parte integrante e fondamentale del Modello Concettuale Preliminare del sito è la definizione, delle caratteristiche idrogeologiche degli acquiferi superficiali e profondi in quanto possibili veicoli della contaminazione. Per la redazione del Modello Concettuale Preliminare dovranno essere considerate le eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito, prima dell'attuazione del piano di indagini.
4. Il Piano di investigazione viene definito sulla base del contenuto del Modello Concettuale Preliminare Dopo l'approvazione del progetto edilizio e la contestuale condivisione del Modello Concettuale Preliminare presentato sarà avviato il Piano di investigazione ambientale preliminare.
5. Nel caso in cui le indagini ambientali rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare deve essere avviata la procedura ex art. 242 del [D.Lgs. 152/2006](#). Le opere edilizie che interessano il sito contaminato potranno essere avviate solo dopo l'ottenimento della prescritta Certificazione Provinciale di avvenuta Bonifica ovvero previo svincolo delle attività edilizie rilasciato dalla autorità competente su parere favorevole degli altri Enti coinvolti nella procedura di bonifica, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione del Progetto Operativo di Bonifica e Ripristino Ambientale del sito.
6. Nel caso in cui le indagini ambientali non rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare si potrà procedere con la realizzazione delle opere edilizie nel rispetto delle prescrizioni espresse in sede progettuale. In tal caso il proponente si limiterà a produrre la documentazione relativa agli accertamenti svolti.

³³-D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14/4/2006).

³⁴-D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14/4/2006).

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

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

Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.

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

~~Art. 9.3.2 - Demolizioni: difesa dalle polveri~~

- ~~1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e, comunque, previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.~~
- ~~2. Le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate in ottemperanza alle norme vigenti.~~
- ~~3. I pozzi neri ed i pozzetti dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati, così pure le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.~~

Art. 9.3.2 - Difesa dalle polveri.

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

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

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, e sulla base di un piano allontanamento e recupero dei rifiuti di cantiere, da presentarsi contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, redatto in base all'accordo di programma approvato dalla Provincia di Bologna con delibera 70/2001 e s.m.i. ed ai sensi del [D.Lgs 152/2006](#)³⁵.
2. Tale piano, costituito da apposito elaborato progettuale firmato da tecnico abilitato e redatto secondo lo schema allegato all'accordo sopraccitato, dovrà:
 - indicare la quantità dei rifiuti prodotti e le modalità di riciclaggio o di smaltimento della frazione residua non altrimenti valorizzabile dei rifiuti prodotti in cantiere;
 - fornire indicazioni in merito alla quantità dei materiali da costruzione e demolizione prodotti, alla loro gestione e destinazione finale, privilegiando le attività di riutilizzo, reimpiego e recupero rispetto allo smaltimento;
 - considerare e valutare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale del riutilizzo dei materiali inerti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione svolte

³⁵ (cfr. Art. 8 "Accordo di programma per il recupero dei residui da costruzione e demolizione nella provincia di Bologna", approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 70 del 24.07.2001 e modificato con delibera consiliare n° 90 del 23.07.2002 e D.Lgs 152/2006)

- favorire l'impiego di materie prime locali, provenienti da impianti di recupero presenti nel territorio provinciale.
 - fornire indicazioni in merito alla quantità di terre e rocce di scavo, che si prevede di produrre, alla quantità da recuperarsi per le esigenze di cantiere, ed alle modalità di stoccaggio, recupero e/o di smaltimento che si intendono adottare.
3. Terre e rocce da scavo non contaminate, qualora non utilizzate a fini di opere di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui sono state scavate, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs 152/2006.

Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili.

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

Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili.

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

Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno.

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

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

Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine

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

Art. 9.4.2 - Marciapiedi

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

Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali

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

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

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

Art. 9.4.5 - Acque reflue

- ~~1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, mediante apposita autorizzazione, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale di fognatura.~~
- ~~2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.~~
- ~~3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.~~
- ~~4. La realizzazione di nuove reti fognarie, il rifacimento di quelle esistenti e le modalità costruttive dei relativi manufatti dovranno rispettare le linee guida dettate dall'Ente gestore del servizio idrico integrato.~~
- ~~5. Nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, dovrà essere previsto un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della direttiva regionale D.G.R. 1053 del 9 giugno 2003²⁶, che preveda quanto di seguito riportato:

 - ~~-subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)~~
 - ~~-fitodopurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (lotti o vassoi assorbenti) o fitodopurazione con sistema sub-superficiale a flusso vorticale;~~
 - ~~-filtro batterico aerobico;~~
 - ~~-filtro batterico anaerobico;~~
 - ~~-depuratori biologici.~~~~
- ~~6. Le acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne raccolte nella rete fognaria, prima del loro recapito finale dovranno essere sottoposte al sistema di gestione, trattamento o controllo secondo quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta regionale n. 286 del 14/2/2005²⁷.~~
- ~~7. In tutte le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali e per attività produttive, direzionali, terziarie, commerciali, alberghiere, dovranno comunque prevedersi sistemi fognari ad acque separate (bianche e nere).~~
- ~~8. Per la realizzazione di nuovi interventi, o adeguamenti di linee già esistenti, è richiesta la necessità che la definizione dei punti e delle modalità di scarico delle acque bianche vengano sottoposti a parere idraulico all'Autorità Idraulica competente.~~
- ~~9. Per interventi in ambito agricolo per i quali dovranno essere previsti idonei sistemi di depurazione localizzata o scarico delle acque miste prodotte in canali del reticolo di bonifica, dovrà essere richiesto il parere idraulico e la concessione allo scarico da parte dell'Autorità Idraulica competente.~~
- ~~10. Tutti gli interventi ricadenti entro i 10 metri dai cigli dei canali di bonifica dovranno essere comunicati all'Autorità idraulica, che potrà dettare prescrizioni ai fini del rilascio dell'eventuale concessione.~~
- 1. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le**

²⁶ D.G.R. 1053 del 9 giugno 2003 "Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2002 n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento"

²⁷ Deliberazione della Giunta Regionale 14 febbraio 2005 n. 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (Art. 39, D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152)" (BUR n. 49 del 15/3/2005).

acque reflue domestiche, industriali e meteoriche, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

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

Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee

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

Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private

1. Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile e deve essere garantito il rapido scolo delle acque, che dovranno confluire nella rete fognaria nera, previo trattamento in pozzetto disoleatore.
2. Nei box singoli oltre a quanto sopra riportato la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente.
3. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30.
4. Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti, in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.
5. È vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.
- ~~6. Il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è consentito solo nei piani fuori terra, che dovranno essere non comunicanti con piani interrati o seminterrati e sprovvisti di fognoli collegati alla fognatura.~~
6. Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative.
7. Nelle autorimesse interrate il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è regolamentato dal decreto 22 novembre 2002 del Ministero dell'Interno.

8. Per le autorimesse pubbliche si applica in particolare il D.M. 1/2/1986, per quanto concerne:
- la previsione di disoleatore per le autofficine;
 - areazione dei singoli box con superficie ventilante minima di 1/30 della superficie del locale;
 - parcheggio di auto a Gpl ammesso nei piani interrati solo se dotate di impianti con sistemi di sicurezza a norma CE.

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

1. Tutte le nuove costruzioni residenziali e le ricostruzioni di quelle esistenti, ~~in aree servite dalla rete di distribuzione del gas metano, in caso di utilizzo di combustibile gassoso dovranno essere allacciate alla rete~~ **quando è presente il servizio di rete di distribuzione del gas metano, non è consentita la installazione di contenitori di gas combustibile liquefatto.**
2. Nelle nuove costruzioni residenziali non servite dalla rete di distribuzione del gas metano, dovranno essere previste, all'esterno dell'edificio, appositi contenitori di gas combustibile nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

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

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

CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE

Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico-sismico

1. In materia geotecnica e sismica è disciplinata dal seguente quadro di riferimento normativo:
 - [D.M. 14/01/2008](#) "Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni"
 - [D.G.R. 2193/2015](#) "Art. 16 della L.R. n. 20 del 24/3/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato «Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica», di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112".
 - [L.R. 19/2008](#) "Norme per la riduzione del rischio sismico"
 - [D.G.R. 687/2011](#) "Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. 19/2008".
 - [D.G.R. 1373/2011](#) "Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. n. 19/2008";
 - [D.G.R. 1879/2011](#) "Atto di indirizzo in merito alla definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ai fini dell'applicazione del paragrafo 8.4.1 del D.M. 14/01/2008".
2. L'inizio dei lavori di tutti gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, salvo i casi di ~~opere di trascurabile importanza ai fini della~~ interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità definiti dal ~~Consiglio regionale ai sensi dell'Art. 6~~ dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 9 della [L.R. 19/2008](#), è assoggettato al deposito presso lo Sportello unico per l'edilizia la Struttura Tecnica Competente del progetto esecutivo e dei suoi allegati o al rilascio dell'autorizzazione sismica nei casi previsti dall'art. 11, comma 2 della L.R. 19/2008.
3. Gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità, così come definiti dalla D.G.R. 687/2001, nel caso in cui siano realizzati con opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, sono comunque soggetti a quanto disposto nella Parte II, Capo II, Sezione I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
4. ~~A seguito del deposito è verificata da parte del Comune, la conformità delle strutture alle norme tecniche sismiche, nonché la compatibilità tra gli interventi proposti e le condizioni geomorfologiche e di stabilità dei terreni.~~
A seguito del deposito (in caso di controllo a campione) o della richiesta di autorizzazione sismica la struttura competente verifica la conformità del progetto alle norme tecniche per le costruzioni, nonché la compatibilità tra gli interventi proposti e le condizioni geomorfologiche e di stabilità dei terreni, ai sensi dell'Art. 13 (per il deposito) o dell'Art. 12 (per l'autorizzazione) della [L.R. 19/2008](#)
5. Tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale debbono contenere, fra l'altro, la "valutazione della compatibilità delle previsioni in essi contenute, con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana".
6. Ai fini applicativi si fa altresì riferimento al [D.M. 14/01/2008](#) (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), alla citata [L.R. 19/2008](#), e a quanto riportato nell'Art. 34 delle Norme del PSC, ~~ed in particolare a quanto di seguito specificato:~~ ed alla microzonazione sismica del territorio comunale, nonché a quanto riportato nell'Appendice 5 al presente RUE "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale".
7. ~~Nelle aree dove non sono previsti fenomeni di liquefazione o/o amplificazione (in particolare nei POC), si dovrà provvedere ad un'analisi semplificata di 2° livello di approfondimento:~~
 - a. ~~Più precisamente occorrerà determinare, sulla base delle prescrizioni della Del. Reg. n. 112 del febbraio 2007 (Allegato A2):~~
 - ~~la profondità del "bedrock sismico" locale o per un perimetro esterno comprendente le aree già insediate;~~
 - ~~la velocità delle onde di taglio V_s almeno per i primi 31 metri dal p.e., misurato con strumentazione idonea ad ottenere un grado di definizione elevato;~~
 - ~~i coefficienti di amplificazione sismica delle aree suscettibili di effetti locali, in termini di accelerazione massima orizzontale (PGA/PGA_0) e di intensità di Housner (S_I/S_0);~~
 - b. ~~Nelle aree dove invece è possibile prevedere fenomeni di liquefazione o/o amplificazione, in particolare nei POC e nelle aree di seguito elencate come da normativa:~~
 - ~~aree soggette a liquefazione o densificazione;~~
 - ~~aree instabili (es. frane attive) e potenzialmente instabili (es. frane quiescenti);~~
 - ~~aree in cui le coperture hanno spessore fortemente variabile;~~
 - ~~aree in cui è prevista la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico;~~

- ~~a. Si dovrà provvedere ad una analisi di 3° livello di approfondimento (Allegati A3 e A4 della Del. Reg. n. 112 del 2007); in questa analisi dovranno essere valutati ed eseguiti oltre gli aspetti e parametri di 2° livello di approfondimento anche:~~
- ~~● gli spettri di risposta sismica delle aree critiche, per un periodo di ritorno di 475 anni e smorzamento pari al 5%;~~
 - ~~● esecuzione di prove geognostiche in sito o in laboratorio;~~
 - ~~● la determinazione dell'indice di potenziale liquefazione IL in funzione del Fattore di sicurezza FL, a sua volta in funzione di CRR (resistenza ciclica normalizzata) e di CSR (tensione indotta dal terremoto);~~
 - ~~● calcolo dei cedimenti post sismici in terreni granulari e coesivi;~~
 - ~~● verifiche di stabilità dei versanti considerando la componente sismica.~~
- ~~8. La definizione dei fattori di amplificazione locale (FA) saranno ricavati da apposita modellistica di simulazione sismica secondo le necessità. I criteri di elaborazione ed i dati di ingresso dovranno essere espliciti, anche in formato numerico, nella relazione geologica che accompagna ogni comparto di espansione. Il numero e la qualità delle prove ed indagini geologiche e geofisiche dovranno essere adeguate all'importanza degli interventi, all'ampiezza delle aree di progetto, ed alla possibilità di liquefazione dei sedimenti saturi; le prove dovranno inoltre essere sempre eseguite in conformità con il D.M. 11 marzo 1988.~~
- ~~9. Nelle relazioni geologiche a corredo dei POC e dei PUA, inoltre dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici delle aree inserite.~~
- ~~10. I POC ed i PUA definiranno la tipologia di strumentazione da usare nell'indagine, il numero minimo di prove da effettuare in relazione alla microzonizzazione sismica, le eventuali maggiori profondità di prospezione.~~
- ~~11. I POC ed i PUA potranno variare i perimetri ed i parametri delle microzone sismiche riportati nella tavola 1 microzonizzazione sismica allegata al PSC, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con adeguata strumentazione.~~

Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico

- ~~1. In tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione residenziali o per attività produttive, nonché in quelli per la riqualificazione e sostituzione edilizia, il sistema fognario dovrà essere previsto con separazione delle acque bianche e nere; l'innesto sia delle acque bianche che delle acque nere, nella pubblica fognatura dovrà avvenire sul confine di proprietà e comunque a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.~~
- ~~2. Negli ambiti di nuova urbanizzazione, sia residenziali che produttivi, dovrà essere predisposto un idoneo sistema di raccolta delle acque di "prima pioggia", secondo gli "Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" di cui alla delibera di Giunta Regionale n° 286 del 14/2/2005, ed agli orientamenti tecnici di riferimento di cui all'Art. 2, paragrafo IV della citata delibera. Dovrà essere altresì garantita l'invarianza idraulica, prevedendo un idoneo sistema di raccolta delle acque piovane, secondo quanto previsto dalle norme del PSAI e prescritte dall'Autorità Idraulica competente.~~
- ~~3. Per ciascun ambito dovranno essere inoltre rispettate le specifiche prescrizioni riportate nel rispettivo articolo di disciplina dell'insediamento.~~
1. La progettazione di interventi edilizi e di urbanizzazione deve essere finalizzata anche al conseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili, da realizzarsi anche mediante l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree pedonali e carrabili adibite alla sosta dei veicoli (a meno di vincoli idrogeologici specifici a tutela delle acque sotterranee)
 - b) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili soggette a contaminazione e quindi alla gestione delle portate di acque meteoriche ("limitazione delle aree adibite ad attività sporcanti")
 - c) **Riduzione** delle portate da collettare da realizzarsi mediante la realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo e/o per usi non pregiati oppure mediante realizzazione di sistemi di drenaggio che consentano di infiltrare nel terreno le acque dei tetti e delle superfici pedonali e ciclabili con applicazione delle stesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; dovrà comunque essere evitata l'immissione diretta in falda mantenendo una distanza di almeno 1 m dal livello di massima escursione della quota piezometrica della falda stessa.
 2. Le acque meteoriche di prima pioggia e le acque reflue di dilavamento devono essere coltate seguendo il seguente ordine preferenziale:
 - Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Servizio idrico Integrato: prima del loro recapito finale potrà essere richiesta l'installazione di sistemi di raccolta, gestione, trattamento e controllo delle portate;
 - Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006, qualora il Gestore del Servizio idrico integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.
 - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006;

- Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei valori limite di emissione di cui al D.Lgs. 152/2006, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'autorità competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti;
3. Le acque meteoriche di seconda pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo se non permeate in loco devono essere coltate seguendo il seguente ordine preferenziale:
 - Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
 - Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
 - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.

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

Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico

Art. 10.3.1 – Studio acustico

1. Per tutti gli ambiti destinati a nuovi insediamenti dovrà essere valutata la compatibilità acustica degli interventi, secondo quanto stabilito dalla "Classificazione acustica del territorio comunale".
2. In particolare, laddove richiesto dalla L. 447/1995 e s.m. e i. e dalle normative della classificazione acustica del territorio comunale, gli interventi stessi dovranno essere accompagnati da una "Documentazione di impatto acustico" o "Valutazione del clima acustico" firmata da un tecnico abilitato, redatto secondo i criteri di cui alla D.G.R. 673/2004³⁸, per la verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti del contesto insediativo di riferimento.

Art. 10.3.2 – Indirizzi progettuali in materia acustica

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

³⁸ Delibera G.R. 673/2004 "Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 09/05/2001 n. 15 recante - Disposizioni in materia di inquinamento acustico"

della classificazione acustica comunale.

Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione; tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della [L.R. 19/2003](#)³⁹ sull'inquinamento luminoso, della relativa direttiva applicativa di cui alla ~~Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005⁴⁰, e succ. mod. ed int. e circolare regionale esplicativa n. 14096 del 12 ottobre 2006~~ [D.G.R. 1688/2013](#).
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscano il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso⁴¹.
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione ed il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci e attraversamenti stradali, dei viali ed organizzare, in funzione scenografica, l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
8. Nella progettazione di nuovi impianti, ovvero la modifica di quelli esistenti, deve essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 10, comma 2 della [D.G.R. 2263/2005](#), ovvero:
 - a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino alla ultimazione dei lavori;
 - b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
 - c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la legge.
9. Al termine di lavori l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'Art. 5 comma 2 della [D.G.R. 2263/2005](#).
10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei per i quali, l'impresa installatrice, deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'Art. 5, comma 2 della citata delibera [D.G.R. 2263/2005](#), e precisamente per:
 - a) gli impianti di cui all'Art. 8 della medesima [D.G.R. 2263/2005](#) ossia:
 - le sorgenti di luce già strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie e, in generale le sorgenti che per il loro posizionamento non possono diffondere luci verso l'alto, fermo restando possibilmente l'utilizzo di apparecchi che, a parità di luminanza, conseguano impieghi ridotti di potenza elettrica;
 - le sorgenti di luce che non risultino attive oltre due ore dopo il tramonto del sole;
 - gli impianti di uso saltuario ed eccezionale, purché destinati ad impieghi di protezione, sicurezza o ad interventi di emergenza;
 - gli aeroporti e le strutture militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantire la sicurezza della navigazione aerea;
 - le sorgenti di luce con emissione non superiore ai 1500 lumen cadauna (flusso totale emesso dalla sorgente in ogni direzione) in impianti di modesta entità, cioè costituiti da un massimo di tre centri con singolo punto luce. Per gli impianti con un numero di punti luce superiore a tre, la deroga è applicabile solo ove gli apparecchi, nel loro insieme, siano dotati di schermi tali da contenere il flusso luminoso, oltre i 90°, complessivamente entro 2250 lumen, fermo restando i vincoli del singolo punto luce e dell'emissione della singola sorgente, in ogni direzione, non superiore a 1500 lumen;
 - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e gli impianti itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto l'autorizzazione prevista purché senza fasci luminosi e proiettori laser rivolti verso l'alto;
 - impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;

³⁹ L.R. 29 settembre 2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (BUR n. 147 del 29/9/2003).

⁴⁰ Delibera Giunta Regionale 29 dicembre 2005 n. 2263 "Direttiva per l'applicazione dell'Art. 2 della LR 29 settembre 2003 n. 19 recante norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (BUR n. 14 del 1/2/2006).

⁴¹ Cfr. anche "Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" approvata con Determina Dirigenziale regionale n. 14096 del 12/10/2006. (BUR n. 157 del 27/10/2006)

- c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq, ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
- d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

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

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

Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

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

Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche, o d'uso pubblico, non debbono superare l'altezza massima di metri 2,00 fuori dal centro abitato e di metri 1,80 all'interno del centro abitato; le recinzioni previste in muro pieno, in corrispondenza di curve o in zone di scarsa visibilità, non debbono comunque superare l'altezza massima di metri 1,00.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, potranno prevedersi diverse caratteristiche dimensionali e formali da disciplinarsi nelle rispettive norme.
4. Per quanto riguarda la tipologia di recinzione da realizzare in presenza di "corti di valore storico testimoniale" si rimanda all'Art. 21 successivo.
5. Per gli edifici presenti in ambito agricolo, non compresi fra quelli indicati al precedente punto, le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica con esclusione di muretti di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti medesime. Sono ammessi cancelli e cancellate di accesso all'area cortiliva di tali edifici, realizzate anche con supporti in muratura.
6. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

Art. 10.8 – Piscine private

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

Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico

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

~~Art. 10.10 - Gruppi di misura~~

- ~~1. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile all'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata o il suolo pubblico.~~
- ~~2. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, se la posizione del gruppo di misura esistente non dovesse risultare conforme alle indicazioni sopra citate, esso dovrà essere adeguato o l'intervento sarà posto a carico dell'utente.~~
- ~~3. L'Ente Costoro del Servizio, in seguito a valutazione sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete o degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.~~

Art. 10.10 - Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi

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

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

1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) e/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, di spazi esterni di uso pubblico o privato, adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi o sui portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.
2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché, nel caso di pubblici esercizi, l'accesso a idonei servizi igienici interni.
3. In caso di realizzazioni in adiacenza ad un portico, la chiusura perimetrale dovrà consentire l'accesso unicamente dal lato del portico;
4. Gli elementi di chiusura (anche vegetazionale) non potranno superare l'altezza di m 1,20;
5. La chiusura perimetrale non potrà essere costituita da elementi opachi tali da occludere la visibilità;
6. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo alla sicurezza, alla incolumità pubblica e privata ed ai requisiti igienico-sanitari, di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimossi al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.
7. In caso di installazioni ubicate in centri storici, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla specifica disciplina d'ambito.
8. Dovrà essere garantita la tempestiva rimozione di strutture provvisorie su suolo pubblico nel caso in cui si renda necessaria la manutenzione di infrastrutture sottostanti, a cura e spese del privato interessato o, in via sostitutiva, dal Gestore del servizio con oneri a carico del privato stesso.
9. Qualora l'intervento interessi un'area pubblica, i lavori potranno essere iniziati solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte della Giunta Comunale.

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

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

Art. 10.13 – Dotazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli in spazi di parcheggio e box per auto.

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli secondo quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001..
2. Dovranno essere altresì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalle regioni, ai sensi dell'art. 17 sexies della citata L. 134/2012. **(Argomento 5)**

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

Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e con rifinitura a tinta, devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla verifica da parte dello sportello unico per l'edilizia, sulla base di idoneo elaborato a colori.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
3. Nei nuovi edifici e nel rifacimento completo di tinteggiature in edifici esistenti, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
5. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi (cfr. Art. 9, [L.R. 16/2002](#)):
 - a) recupero delle facciate delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi
 In caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'Art. 9, 4° comma della [L.R. 16/2002](#)⁴².

Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

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

Art. 11.3 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Potranno essere consentiti diversi allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche ~~in genere previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.~~

Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

⁴² L.R. 15 luglio 2002 n. 16 "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio" (Testo coordinato con modifiche BUR n. 19 del 11/2/2003).

Art. 11.5 – Apposizione numerazione civica

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

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

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte e comunque secondo quanto prescritto al ~~al Capo V "Prescrizioni edilizio per la qualità urbana".~~ **al successivo art. 12.1 "Elementi di qualità urbana".**
2. ~~La loro apposizione è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni o regolata da quanto stabilito dal Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità o per l'effettuazione del servizio delle pubbliche affissioni.~~
3. ~~Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare ai fronti dei fabbricati prospicienti gli spazi pubblici o privati, previa autorizzazione degli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.~~
2. Nel territorio rurale, nei centri e nuclei storici e negli edifici sottoposti a tutela, le nuove insegne commerciali dovranno ~~di norma~~ essere contenute all'interno ~~del vano dei vani~~ di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; sono ammesse insegne o targhe appesa all'esterno ~~del vano dei vani~~ di accesso, ~~anche eventualmente~~ illuminate, purché non luminose. ~~e su parere favorevole della C.C.~~
3. **Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri elementi che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere inseriti in modo armonico nel fabbricato, nel suo intorno, installati a regola d'arte nel rispetto delle eventuali tutele di cui al [D.Lgs. 42/2004](#) ed in base alle indicazioni di cui ai successivi articoli. E' sempre fatta salva la disciplina di cui al vigente Regolamento di Polizia Urbana e Amministrativa.**

Art. 11.7 - Apparatì tecnologici

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

Art. 11.8 – Cannelletti e inferriate

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

~~CAPO V - PRESCRIZIONI EDILIZIE PER LA QUALITA' URBANA~~**Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana****Art. 12.1.1 - Arredo Urbano**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi con esclusione di quei manufatti destinati ad attività economiche e che determinano una maggiore funzionalità degli spazi ed ambienti urbani.
2. Rientrano in particolare fra le opere di arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio a titolo esemplificativo::
 - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
 - b) fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
 - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
 - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
 - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
 - f) panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, portabiciclette ecc.;
- ~~3. Lo insegno, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tondo e tutti gli altri elementi che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere inseriti in modo armonico nel fabbricato, nel suo interno, i stallati a regola d'arte nel rispetto delle eventuali tutele di cui al D.Lgs. 42/2004 ed in base alle indicazioni di cui ai successivi articoli. E' sempre fatta salva la disciplina di cui al vigente Regolamento di Polizia Urbana e Amministrativa.~~

Art. 12.1.2 - Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, disciplinati da specifici Piani del Colore e dell'Arredo Urbano, dal Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e per l'effettuazione del servizio delle pubbliche affissioni, o prossimi a beni paesaggistici di cui all'Art. 134 ed ai sensi dell'Art. 153 del [D.Lgs. 42/2004](#), valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:
 - a) La cartellonistica installata su strada comunale, in zone di proprietà pubblica, o comunque in luoghi prossimi agli spazi pubblici, non deve determinare ostacoli per la sicurezza della circolazione sia pedonale che veicolare, né disturbo visivo; a tal fine dovranno essere debitamente valutate le dimensioni, la localizzazione, i colori e l'intensità luminosa idonee, e comunque nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e del Regolamento di Polizia Urbana;
 - b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale e similari o più specificamente:
 - ~~— fondo giallo scritta nera~~
 - ~~— fondo blu scritta bianca~~
 - ~~— fondo bianco scritta nera~~
 - ~~— fondo bianco e bordatura rossa.~~
 - c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.
 - ~~d) Nessun indicatore di attività è consentito su:

 - ~~— strutture aggettanti (balconi, pensiline, tettoie)~~
 - ~~— muratura in mattoni a vista o pietra~~
 - ~~— edifici di carattere monumentale o vincolati dalla legge.~~
 Non sono consentite forme di pubblicità dipinte o incollate alla sede stradale o sul marciapiede.~~
 - d) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori ed i cartelloni non più utilizzati o riferiti a cessate attività. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro trenta giorni dalla data di cessazione dell'attività. In caso di inottemperanza il comune ne ordina la rimozione, assegnando i relativi termini, decorsi quali si provvederà d'ufficio con addebito delle spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative.

Art. 12.1.3 - Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Nei centri storici non sono ammesse installazioni a parete di insegne ortogonali (a bandiera) e a lettura laterale, a bandiera salvo quelle relative a servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo Art. 12.1.6. Sono ammesse invece con tipologia a parete non luminose, di dimensione massima non superiore alle forature (vetrine) esistenti. Le insegne Lmarchi, se riferite ad apposte su uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 12.1.4 - Tende aggettanti

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

Art. 12.1.5 - Bacheche

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

Art. 12.1.6 - Indicatori od insegne di pubblico interesse

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

Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi

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

Art. 12.1.8 - Fioriere

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

Art. 12.1.9 - Coperture stagionali di spazi collegati a pubblici esercizi o ad altre attività - de hors

Cassato

Art. 12

- ~~1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzeria) o/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, amministrativo, di spazi esterni d'uso pubblico o privato, antistanti o adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi e sui portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.~~
- ~~2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché dotazione di servizi igienici idonei all'uso in caso l'attività riguardi pubblici esercizi.~~
- ~~3. Le eventuali coperture stagionali degli spazi collegati alle attività, dovranno essere realizzate con strutture e materiali leggeri (metallo, legno, tondo), coperture a doppia falda e falde multiple, strutture a padiglione con possibilità di chiusura temperanea.~~
- ~~4. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica o privata, ai requisiti di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimossi al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.~~
- ~~5. In caso di installazioni ubicate in centri storici verrà emanato apposito regolamento comunale; in assenza di questo e su valutazione del responsabile di Servizio/Settore, dovrà essere acquisito il parere della CQAP.~~

Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze

Cassato

- ~~1. Gli spazi pubblici adibiti a piazze dovranno essere caratterizzati da sobrietà compositiva per materiali impiegati e da omogeneità nell'utilizzo delle tipologie di arredo urbano, perseguendo qualità visiva e percettiva d'insieme con i fronti edilizi perimetrali.~~
- ~~2. Pavimentazioni e cordature dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali in pietra naturale, tenendo conto dell'incorporamento e coordinamento con i marciapiedi perimetrali dei fronti edilizi, con i quali debbono raccordarsi senza barriere architettoniche.~~
- ~~3. Eventuali aree destinate a localizzare "isole ecologiche" dovranno essere debitamente protette con elementi perimetrali (barriere lignee ed in materiale leggero), che riducano l'impatto visivo rispetto alle spazi pubblici di riferimento dotate di illuminazione e schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento ed esposizione dei venti dominanti.~~
- ~~4. Le soluzioni progettuali ed i materiali impiegati dovranno comunque permettere la leggibilità e fruibilità da parte di disabili sia motori che sensitivi (ad esempio soggetti non vedenti ed ipo vedenti).~~

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

Cassato

- ~~1. Gli spazi a verde attrezzati per il gioco o lo sport debbono essere caratterizzati da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con buona presenza di macchie e ciopi arbustivo.~~
- ~~2. Le aree pavimentate debbono essere realizzate con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, con distribuzione dei percorsi in modo uniforme su tutta l'area, assicurando la totale assenza di barriere architettoniche.~~
- ~~3. Le dotazioni di attrezzatura ricreativa o sportiva debbono essere ponderate alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione delle potenzialità di fruizione (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campi di basket, calcetto, pallavolo) con eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini.~~
- ~~4. Nelle aree dovranno essere previsti idonei impianti di illuminazione, fontanello, e, laddove possibile, impianti di irrigazione.~~
- ~~5. Particolare attenzione dovrà essere posta alla dotazione di arredi quali panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, sia per quanto riguarda il numero che l'ubicazione.~~
- ~~6. Le soluzioni progettuali ed i materiali impiegati dovranno comunque permettere la leggibilità e fruibilità sia da parte di disabili motori che sensitivi (ad esempio soggetti non vedenti ed ipo vedenti).~~
- ~~7. Tutto il sistema vegetazionale delle aree (tipologia e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area privilegiando specie autoctone e favorendo l'incorporamento nel paesaggio urbano in un corretto rapporto con il tessuto edilizio circostante, ferma restando la disciplina di cui al Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato.~~

Art. 12.4 - Tinteggiature e colori

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

autorizzata dall'Ufficio tecnico comunale.

Art. 13 - Verde privato ~~pertinenziale~~

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

PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC

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

Art. 14.2 - Contenuti del PSC

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

Art. 14.3 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
 - Elab. A – Relazione e cartografia allegata
 - Elab B – Norme di Attuazione
 - Elab. C – Valsat
 - Vas – Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
 - Tav 1 – Assetto Territoriale (scala 1:10.000)
 - Tav 2 – Carta Unica del Territorio – **Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli** (scala 1:10.000)
 - Tav. 3 – Potenzialità Archeologica (scala 1:10.000)
 - ~~Relazione geologica – microzonazione sismica con la allegata:~~
 - ~~Tav. 1 – Microzonazione sismica (scala 1:5.000)~~
 - N. 6 schede contenenti "Espressioni di paesaggio"

Fanno parte degli elaborati di PSC, gli approfondimenti geologici-sismici con i seguenti elaborati:

- **Relazione geologica – microzonazione sismica con gli allegati:**
- **Tav. 1a e 1b – Pericolosità sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali - scala 1:5.000;**
- **Tav. 2a e 2b – Microzonazione sismica semplificata (DAL 112/2007) - scala 1:5.000;**
- **Pericolosità e microzonazione sismica – Relazione.**
- **Tutti gli elaborati predisposti in forma associata per la Conferenza di Pianificazione ed indicati nelle norme del PSC, nonché il Quadro conoscitivo**

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

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

- a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati), rispetto alle prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo, e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano da piani sovraordinati o da previsioni legislative. ;
 - b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'Art. 146 [D.Lgs. 42/2004](#), ~~secondo quanto disposto dall'Art. 94 della L.R. n. 3 del 1990.~~
3. **Nell'apposita "Tavola dei vincoli", redatta ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis della L.R. 20/2000, sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.**
 4. **La Tavola dei vincoli di cui al comma precedente è corredata da un apposito elaborato denominato "Scheda dei vincoli" che riporta, per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.**

Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC

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

Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC

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

Art. 14.7 - Contenuti del POC

1. **Con riferimento all'art. 30 della [L.R. 20/2000](#) relativamente agli ambiti di cui all'articolo precedente, i contenuti del POC sono quelli declinati all'Art. 30 della L.R. 20/2000 come modificata con L.r. 6/2000, fra i quali in particolare:**
 - a) individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale di vigenza dello strumento;
 - b) disciplina in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati ciascuno con un unico PUA;
 - c) assicura, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi tramite PUA, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree da PUA;
 - d) assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti.

Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA

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

Art. 14.9 - Diritti edificatori

Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio

1. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal PSC, è assegnata dal Piano Operativo Comunale, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'Art. 7 della [L.R. 20/2000](#) e s.m. e i..

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

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

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

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, previo titolo abilitativo, e fatta salva l'attività edilizia libera, i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC, e dal RUE;
 - d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC, ~~e~~ dalle sue Schede normative e dal RUE.
 - e) **cambio di destinazione d'uso, con interventi di cui ai punti precedenti, verso gli usi previsti dal PSC e dalla relativa Valsat.**

2. Gli interventi previsti dal comma precedente sono altresì consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'Art. 30, comma 4, della [L.R. 20/20000](#), a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano **stesso**, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli **espropriativi** secondo le modalità previste dalla legge.

CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 15.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della L. 1150/42;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62;
 - piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della legge 865/71;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - programmi integrati d'intervento di cui all'Art. 16 della legge 179/92;
 - programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del D.L. 398/93, convertito dalla legge 493/93.
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'Art. 4 della [L.R. 19/1998](#).
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla [L.R. 20/2000](#).

Art. 15.2 - Presentazione

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

Art. 15.3 - Contenuti dei PUA

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

Art. 15.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la [L.R. 20/2000](#), è la seguente:
 - A) Elaborati relativi allo stato di fatto:
 - 1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
 - 2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
 - 3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
 - 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;

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

B) Elaborati di progetto:

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

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

- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - distacchi dalle strade e dai confini;
 - tipologie edilizie;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
- q) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- r) spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

C) Relazione geologica – geotecnica - sismica

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

D) Documentazione in materia di acustica

- 1) In base agli interventi previsti nel PUA dovrà essere presentata la documentazione acustica a firma di tecnico competente in materia ai sensi della [L. 447/1995](#) secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:
 - a) valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'Art. 8, commi 2 e 4 della [L. 447/1995](#)⁴³;
 - b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, comma 3 della [L. 447/1995](#);
- 2) La documentazione acustica dovrà essere redatta secondo quanto richiesto dalla [D.G.R. 673/2004](#) (*Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"*) e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale.

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

- 1) **La Valsat/Vas** ~~La Valutazione Ambientale Strategica~~, da presentarsi qualora necessario ai sensi del Titolo II del [D.Lgs. 152/2006](#), così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008, ed ai sensi dell'art. 5 della [L.R. 20/2000](#), come modificata ed integrata dalla L.R. 6/2009, **nonché ai sensi della D.G.R. 2170/2015**, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
 - a) coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - b) aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
 - c) carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - d) esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del [D.M. 381/1998](#)⁴⁴, [L.R. 30/2000](#)⁴⁵, [L. 36/2001](#)⁴⁶, [D.P.C.M. 08/07/2003](#), [D.M. 29/05/08](#)⁴⁷, [D.G.R. 1138/2008](#)⁴⁸;
 - e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste e opere di mitigazione previste per il loro contenimento.

F) Relazione illustrativa

⁴³ Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)

⁴⁴ DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)

⁴⁵ L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR)

⁴⁶ Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001).

⁴⁷ D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

⁴⁸ D.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 20/5/2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico")

1) Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale facendo anche riferimento ai Requisiti del Processo di progettazione e ai requisiti tecnici a scala insediativa contenuti nel Tomo II e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi favorevoli e sfavorevoli.
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
- e) la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della [L.R. 19/2003](#) e della [D.G.R. 2263/2005](#);
- f) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
- g) valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1.000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (cfr. art. 5, comma 4 [L.R. 26/2004](#)⁴⁹).

G) Schema di convenzione

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

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

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

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

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) tale parere è richiesto in conformità all'Art. 27 della [L. 1570/1941](#) ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
- c) in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- d) parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e ~~h-bis~~ dell'Art. 19, 1° comma, della [L.R. 19/1982](#) come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della [L.R. 31/2002](#); la richiesta di tale parere dovrà essere inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);
- e) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della [L. 1150/1942](#) nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del [D.Lgs. 42/2004](#);
- f) autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- g) autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
- h) dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente

⁴⁹ L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia (BUR n. 175 del 28 dicembre 2004).

articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano;

- i) pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
- j) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- k) Parere dell'aeronautica militare, laddove necessario, per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea (cfr. circolare Stato Maggiore della Difesa n. 146 del 9/8/2000).

l) Studio d'incidenza Ambientale

Nei casi previsti dal Titolo I della [L.R. 7/2004](#) dovrà essere redatto uno Studio d'Incidenza Ambientale secondo le linee guida di cui all'Allegato B della [D.G.R. 1191/2007](#)⁵⁰

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

Art. 15.5 - Approvazione

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

Art. 15.6 - Attuazione

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno.
2. Le medesime opere sono soggette a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 13, comma 2 della L.R. 15/2013** ~~Denuncia di Inizio Attività~~, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;
 - altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - n° dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ~~denuncia di inizio attività~~ le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito ~~dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs 163/2006~~ **dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016**.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al [D.Lgs. 42/2004](#).

⁵⁰ Delibera G.R. n. 1191 del 30 luglio 2007 "Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"

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

Art. 16.1 - Definizione

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

Art. 16.2 - Presentazione

1. Il Programma di Riconversione e/o Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo e degli edifici in territorio rurale, ed in particolare per gli interventi previsti ai successivi articoli 33 e 34.

Art. 16.3 - Documentazione allegata

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

A) Stato di fatto:

- a) rogiti di proprietà;
- b) estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
- c) certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di costituzione della stessa e comunque antecedente al 3 febbraio 1995 (data di entrata in vigore della legge regionale n. 6/95);
- d) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del P.R.A. e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
- e) stralcio della C.T.R. scala 1:5000 (Carta tecnica regionale), del PSC e del RUE in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di P.R.A.;
- f) certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del [D.Lgs 99/2004](#)⁵¹ (tale qualifica viene accertata dalla Provincia) o altra certificazione che dimostri la presenza di altre forme (dipendente, socio, coadiuvante IAP);
- g) elaborati tecnici, relativi agli edifici presenti con la loro collocazione nell'ambito dell'azienda, sia all'interno che all'esterno del Comune, e l'indicazione delle relative destinazioni d'uso, ;
- h) relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
 - dati relativi all'azienda e al conduttore;
 - dati relativi agli edifici esistenti (superfici e destinazioni d'uso);
 - indicazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRA (vincoli storici, ambientali, paesaggistici, di rispetto delle infrastrutture (strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche, cimiteri, depuratori od attrezzature militari ecc.).

B) Progetto:

- i) Relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
 - ubicazione dell'edificio o dell'intervento richiesto in rapporto alla zonizzazione del PSC ed al contesto territoriale;
 - interventi edilizi relativi a edifici destinati ad uso residenziale;
 - interventi edilizi relativi a servizi agricoli o ad "attività integrative";
 - interventi di modificazione degli assetti morfologici e idraulici;
 - l) elaborati tecnici (descrittivi e grafici), relativi agli interventi edilizi previsti ed alla loro collocazione nell'ambito dell'azienda;
 - m) programma di riconversione e/o ammodernamento dell'azienda agricola, con indicazione degli obiettivi colturali e socio-economici dell'azienda, delle modalità per il loro perseguimento e dimostrazione della coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata.
 - n) schema di atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento e di tutti gli impegni assunti con il programma di cui al precedente punto m);
2. La documentazione di cui ai precedenti punti h), i), m) e le informazioni in essa indicate, dovranno essere fornite utilizzando la modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna ai sensi dell'Art. 11.5, comma 4° delle norme del PTCP.

⁵¹ D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l e e) della legge 7 marzo 2003 n. 38 (G.U. n. 94 del 22/4/2004).

Art. 16.4 - Approvazione

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
- ~~2.~~ Il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale è approvato ~~dal Consiglio Comunale~~ **dalla Giunta Comunale** previa istruttoria **tecnica di cui al punto precedente.** ~~tecnico urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale o verifica da parte di una figura di comprovata competenza (la cui nomina è di competenza dell'Amministrazione Comunale), della coerenza dell'intervento edilizio con l'attività agricola.~~

Art. 16.5 - Attuazione

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

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

Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati

Art. 17.1.1 - Definizione

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

Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario

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

Art. 17.1.3 - Presentazione

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

Art. 17.1.4 - Documentazione allegata

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

Art. 17.1.5 - Approvazione

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

Art. 17.1.6 - Attuazione

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

Art. 17.2 - Progetto Unitario nell’ambito rurale – “Corti agricole”

Art. 17.2.1 - Definizione

1. Si definisce “Progetto unitario nell’ambito rurale” lo studio d’insieme di una corte agricola che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una “corte” secondo le caratteristiche

degli insediamenti tradizionali rurali (vedi anche successivo Art. 21).

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

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le corti agricole appositamente classificate dal presente RUE con una cerchia-tura blu.

Art. 17.2.3 - Presentazione

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

Art. 17.2.4 - Documentazione allegata

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

Art. 17.2.5 - Approvazione

1. Il progetto unitario per le "corti agricole" viene approvato con atto dirigenziale assieme alla prima richiesta di titolo abilitativo. Se l'intervento sarà realizzato per fasi, il Progetto Unitario dovrà essere allegato ad ogni fase esecutiva. Varianti al P.U. seguono le stesse procedure del P.U. da approvare

Art. 17.2.6 - Attuazione

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

CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali

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

Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

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

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

Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione

Per la disciplina generale del contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 16 del [D.P.R. 380/2001](#), ed all'art. 29 della [L.R. 15/2013](#).

- ~~1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'Art. 18.3.4 del presente RUE, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la segnalazione certificata di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.~~
- ~~2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il ti~~

- tole abilitativo ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con segnalazione certificata di inizio attività.
- ~~3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo ovvero all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo quanto stabilito dai provvedimenti comunali (delibera per l'applicazione del contributo di costruzione).~~
 - ~~4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dallo sportello unico per l'edilizia ed in base a quanto stabilito dai criteri e modalità applicative relative al "costo di costruzione" riportate nei provvedimenti comunali.~~
 - ~~5. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori, prevista dall'Art. 8.4 del presente RUE.~~
 - ~~6. Per la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), trovano applicazione le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche ed i criteri di "variazione dell'onore", di cui ai criteri e modalità sopraccitati, in osservanza delle direttive regionali di cui alle deliberazioni del Consiglio regionale di cui agli artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002.~~
 - ~~7. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al comma precedente, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione degli "oneri di urbanizzazione" e del "costo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.~~
 - ~~8. I criteri e le modalità di applicazione del "contributo di costruzione" potranno essere modificati con delibera del Consiglio Comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti dal Consiglio regionale, ai sensi degli artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002, e comunque per apportarvi modifiche concernenti le variazioni dell'onore.~~

Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione

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

- ~~1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.~~
- ~~2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'Art. 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.~~

Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione

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

- ~~1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinate dal Consiglio regionale. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.~~
- ~~2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quello considerato nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, sono stabilite maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.~~
- ~~3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.~~

Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione⁵²

Per la disciplina relativa alla riduzione ed esonero dal contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 17 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 32 della [L.R. 15/2013](#), ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998, n.

⁵² Cfr. Art. 30 L.R. 31/2002.

850/98, n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99), ed alle determinazioni comunali.

- ~~1. Fermo restando quanto più specificatamente indicato nella relativa delibera, il contributo di costruzione non è dovuto per:
 - a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale di cui all'Art. 1 del D.lgs. 09/2004 c.s.m. e i., ancorché in quiescenza;
 - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) l'installazione e la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'Art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
 - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare nonché gli edifici comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato o con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
 - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità;
 - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.~~
- ~~2. Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, il Comune, con apposito provvedimento, può applicare riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché ulteriori eventuali incentivi per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della provvisione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.~~
- ~~3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del titolo abilitativo si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista all'Art. 18.4 del presente RUE.~~
- ~~4. Il contributo dovuto per la realizzazione e il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.~~
- ~~5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.~~

Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza

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

- ~~1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S).~~
- ~~2. 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% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività dai sopraccitati criteri.~~
- ~~3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previsto dall'Art. 18.3.4, comma 1, lettera a) del presente RUE, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.~~

Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione

1. Le modalità di calcolo, le particolari variazioni e la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione sono individuate ~~nella relativa~~ **nei provvedimenti comunali delibera**

~~accun~~ta del Comune riguardante la disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione .

Art. 18.4 - Convenzione tipo

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

- ~~1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali, nonché gli atti di obbligo, si uniformano alla convenzione tipo approvata dalla Giunta regionale, ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 31/2002, in ordine in particolare:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pro-ammortamento e di finanziamento;
 - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore decunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.~~
- ~~2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.~~
- ~~3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.~~
- ~~4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.~~

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI**CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE****Art. 19 – Le Reti Ecologiche**

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di San Giorgio di Piano:
 - a) Nodi ecologici semplici locali
 - b) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
 - c) Corridoio Ecologico Provinciale
 - d) Corridoio Ecologico Locale
 - e) Maceri di importanza ecologica
 - f) Giardini di importanza ecologica
 - g) Filari di importanza ecologica

2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'Art. 21 successivo.

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

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

5. Il RUE assume anche l'indirizzo che è sempre possibile tramite Accordi Art. 18 l.r. 20/2000, attivare la realizzazione di tratti di rete ecologica o fasce boscate di mitigazione, in regime di perequazione urbanistica. I Diritti Edificatori eventualmente concessi al soggetto che sottoscrive l'Accordo di cui sopra, dovranno essere trasferiti all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento; se l'Accordo viene sottoscritto con un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP o Coltivatore diretto) il DE può essere espresso nel centro aziendale.

6. Per quanto riguarda “i giardini di importanza ecologica” riportati nelle tavole del PSC e del RUE si interviene nel modo seguente:
 - L'apparato vegetazionale va generalmente conservato e rafforzato; è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo, modificare la forma del giardino individuato nelle tavole del RUE, purché ad intervento attuato l'area destinata a giardino risulti comunque incrementata almeno del 10%.
 - Il Regolamento Comunale del verde indica le essenze arboree ed arbustive compatibili con il territorio comunale

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

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

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di San Giorgio di Piano:
 - a. Aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 8.2 PTCP)
 - b. Aree di interesse archeologico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR) con l'individuazione dei siti archeologici indiziati di epoca Medievale e di epoca Romana;
 - c. Viabilità storica (Art. 8.5 PTCP e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR) con l'individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884;
 - d. Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP) con l'individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884;
 - e. Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 L.R. n. 20/2000, e artt. 8.5.4 e 8.5.5 PTCP) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
 - e1) Edifici con vincolo D.Lgs 42/2004
 - e2) Edifici, complessi edilizi, manufatti segnalati dal PTCP e recepiti dal PSC
 - e3) Edifici di proprietà comunale vincolati "ope legis"
 - e4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (corti coloniche di pregio o edifici singoli) individuati a seguito di apposito censimento
 - f. Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse.

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :
 - a) Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 8.2 PTCP)
 1. Nella Tav. n. 2 Carta Unica e nella Tav. n. 3 del PSC, sono state riportate aree di concentrazione di materiali archeologici, già segnalati nella Tav. 1 del PTCP. Si interviene con le seguenti modalità:
 - Devono essere definiti piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna, che determinino le misure, gli interventi di tutela e valorizzazione da applicare agli elementi individuati nonché indirizzi per interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati.
 - Tali piani o progetti possono prevedere:
 - attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
 - la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta;
 - la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.
 - Fino all'entrata in vigore di detti piani o progetti, si applicano le seguenti norme transitorie:
 - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i beni archeologici
 - gli interventi di recupero (v.) sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente il sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici
 - possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolti ad accertare l'esistenza di

materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

b) Aree di interesse archeologico e storico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR)

2. Nella Tav. n. 3 del PSC sono stati riportati i "siti" segnalati e raccolti tramite una attività di collaborazione con la Soprintendenza ed i suoi Ispettori; il sito è accompagnato dal relativo codice identificativo. A tale codice corrisponde una scheda nella quale sono riportate le informazioni sul sito. La normativa di intervento è quella definita all'Art. 18, lettera b) del PSC medesimo.

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

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

d) Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP)

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

e) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

e1) Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 del PSC e sono anche riportati nelle Tavole del RUE con colore pieno nero; nello specifico sono:

- Villa Garagnani (palazzo-Villa) – via Stiatico
- Torresotto Caliceti (torre) – Via XX Settembre 1
- Torretta (torre) - via Carducci
- Porta Ferrara (porta) – Piazza dei Martiri
- Palazzo Capuano (palazzo-villa) Via della Libertà
- Corte Possessione (corte), v. Cinquanta
- Fondo S. Nicolò (corte), v. Poggiorenatico

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

Gli usi ammessi sono quelli dell'Ambito nel quale tali edifici sono ricompresi, oltre agli usi specifici esistenti alla data di adozione del RUE o quelli previsti all'Art. 21 successivo se i suddetti edifici sono classificati di valore storico testimoniale.

e2) Edifici di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; tali edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 del PSC e sono anche riportati nelle Tavole del RUE con colore pieno rosso. Essi sono:

- Palazzo Cataldi (villa e oratorio), v. Codronchi
- Chiesa di Gherghenzano S. Geminiano e Benedetto (chiesa)
- Oratorio Gherghenzano (oratorio)
- Chiesa di dei SS. Vittore e Martino Cinquanta (chiesa)
- Cà Alta (edificio rurale di pregio), v. Mascarino
- Villa Calzolari Garagnani (oratorio), v. Mascarino
- Villa Calzolari Garagnani (palazzo/villa), v. Mascarino
- Villa Pelagalli (palazzo/villa), non localizzata
- Palazzo Possessione (palazzo/villa), v. Casale
- Villa Tagliavini (palazzo/villa), v. Codini
- Villa Rossi (Villa Bernaroli) (palazzo/villa), v. Cinquanta

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B)

Gli usi ammessi sono quelli dell'Ambito nel quale tali edifici sono ricompresi, oltre agli usi specifici esistenti alla data di adozione del RUE o quelli previsti all'Art. 21 successivo se i suddetti edifici sono classificati di valore storico testimoniale.

e3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, D.lgs 42/2004):

tali edifici sono rappresentati nella Carta Unica Tav. n. 2 del PSC e sono anche riportati nelle Tavole del RUE con colore pieno viola; nello specifico sono:

- Cimitero di San Giorgio di Piano, v. Rimembranze
- Cimitero di Gherghenzano, v. Bassa
- Municipio, Sede Ausl e pertinenze, v. Libertà 33+51
- Magazzino comunale, v. 2 Giugno 7
- Scuola elementare e media, v. Gramsci 13+15
- Centro Civico e Centro gioco "Bentini", v. Bentini
- Appartamenti ex scuole Cinquanta, v. Cinquanta 8
- Appartamenti ex scuole Stiativo, v. Stiativo 5, 5/1
- Appartamenti Capoluogo, v. Bentini 2
- Appartamenti Capoluogo, v. Bentini 4, 6
- Biblioteca fabbricato Torresotto v. XX Settembre 1
- Fabbricato ex igiene mentale, v. Carducci 24
- Podere Cà Vecchia, v. Selvatico 16
- Centro Giovanile, v. XX Settembre 5
- Oratorio S. Giuseppe, v. Libertà
- Fabbricato ex lavatoio
- Abitazioni Capoluogo v. Verdi 7, 9, 11
- Chiesa Arcipretale di San Giorgio - Capoluogo
- Chiesa di S. Venanzio - Stiativo.

Gli interventi edilizi su tali beni (RC-B) sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati già prevista dal PSC e dal RUE.

Gli usi ammessi sono quelli dell'Ambito nel quale tali edifici sono ricompresi, oltre agli usi specifici esistenti alla data di adozione del RUE o quelli previsti all'Art. 21 successivo se i suddetti edifici sono classificati di valore storico testimoniale..

e4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale: gli interventi per la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio sono riportati all'Art. 21 successivo.

f) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

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

Gli obiettivi della tutela:

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

- Le modalità attuative sono:

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

Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

1. I Complessi edilizi di valore storico-testimoniale vengono, al successivo paragrafo secondo, classificati individuati in tre sottocategorie:

- corti di valore storico-architettonico-ambientale
- corti di valore storico-testimoniale
- edifici di valore storico-testimoniale

2. Tale individuazione è stata redatta a seguito di apposito censimento e relativa schedatura. Nelle Tavole del RUE il numero riportato vicino ad ogni insediamento individuato, rappresenta il numero delle schede del censimento di cui sopra (depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

21.1 - PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle "corti"

1 – CORTE DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE

Si definisce "CORTE DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE" lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale con la presenza o meno di elementi incongrui..

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

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

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

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

Le suddette tipologie di aggregazione possono rappresentare un elemento di riferimento per la elaborazione dei progetti unitari delle corti medesime.

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

Si definisce "TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI" la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Nell'Allegato 1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

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

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

L'ABACO DEGLI EDIFICI contiene:

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

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

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

5. PROGETTO UNITARIO

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

Il “progetto unitario” deve definire:

- il perimetro della “corte”
- il tipo di intervento e l’uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare
- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- **tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo**
- **le suddivisioni della corte**
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti gli schemi esemplificativi riportati nell’allegato 3 alle presenti norme.
- **parcheggi pertinenziali ed aree pavimentate**
- **documentazione previsionale di clima acustico (se ed in quanto previsto dalle presenti norme e dalla classificazione acustica del territorio comunale).**
- ~~- la definizione della posizione di non più di una piscina per corte (la prescrizione vale sia per le corti cerchiate con linea blu che per gli insediamenti cerchiate con linea rossa).~~

~~Il “progetto unitario” deve essere presentato come definito all’Art. 17.2 precedente.~~

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

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

Il “progetto unitario” non può prevedere nuovi accessi alla corte.

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

2 - Norme di carattere generale sugli interventi:

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

Tutti gli interventi in edifici localizzati all’interno delle aree a rischio idraulico o di pertinenza fluviale dovranno essere sottoposti al parere dell’Autorità idraulica competente al fine di verificarne la sostenibilità.

~~Il recupero degli edifici di valore storico testimoniale è vincolato dalle categorie d’intervento a cui ciascun manufatto edilizio è associato.~~

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

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

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

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

- depuratori biologici

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

2.1. Criteri costruttivi e morfologici di riferimento

~~L'intervento di recupero e rifunionalizzazione di una corte colonica, può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da allegare al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessario 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, da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inscritta la corte da recuperare.~~

Le modalità d'intervento indicati nei successivi punti costituiscono specifiche di criteri costruttivi e morfologici relativamente alle singole parti di edifici (strutturali e di finitura), fermo restando quanto disciplinato dalle categorie d'intervento riportate in APPENDICE 1.1 e 1.2, **dalle schede delle tipologie edilizie di cui all'Allegato 2** e da quanto prescritto all'art. 18 del PSC **e fermo restando il rispetto delle norme in materia di antisismica.**

Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali, ~~nonché le normative in materia sismica.~~

~~Il recupero degli edifici storici e testimoniali è vincolato dalle categorie d'intervento previste dal RUE, a cui ciascun manufatto edilizio è associato; costituiscono inoltre una specifica indicazione di criteri costruttivi e morfologici di riferimento (strutturali e di finitura), quelli indicati ai punti successivi.~~

Strutture verticali

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

Strutture portanti orizzontali

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

Manti di copertura

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

i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.

5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

Scale e collegamenti verticali

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

Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

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

Infissi esterni

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

Pavimentazioni

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

Elementi decorativi

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

Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in "sieve viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari, di altezza massima di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1 precedente, individuando in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che partendo dall'accesso dalla viabilità ordinaria, mantenga

- l'immagine tradizionale dell'aia.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
 4. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

Elementi costruttivi prospettici

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

Vani interrati

1. Negli ambiti agricoli di cui agli artt. 33 e 34 è vietato realizzare vani interrati, sia nell'ambito degli interventi di recupero degli edifici di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, che di nuove costruzioni finalizzate all'attività agricola.

Costruzione di "monoblocchi tecnologici" esterni (Argomento 4)

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

Parametri

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

2.2 Adeguamento delle superfici accessorie (SA)

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

7- Prescrizioni particolari

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

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

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di titolo abilitativo i seguenti documenti tecnici:

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

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

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

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

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

4. Superfici incongrue

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

5. Manufatti ed elementi pertinenziali di arredo cortilivo

1. Nell'ambito della corte è ammessa la realizzazione di manufatti ed elementi pertinenziali e/o di arredo cortilivo a servizio di edifici esistenti, realizzati in legno od altro materiale leggero, secondo quanto di seguito riportato:

- cassette ripostiglio o per ricovero attrezzi, di superficie massima di mq 8,00 , nella misura di una per ogni edificio principale;
- pergolati, come definiti in appendice, di superficie massima di mq 15,00, nella misura di una per ogni edificio principale;
- piscine interrate nella misura di una per ogni edificio principale, realizzate secondo le caratteristiche di cui al precedente articolo 10.8.

2. Tutti i manufatti e gli elementi pertinenziali di cui al comma precedente, dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

21.2 - PARAGRAFO SECONDO – CLASSIFICAZIONE DELLE CORTI

1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale

1. Tali corti sono formate dalla compresenza di edifici di valore storico-architettonico (quindi contrassegnati con un cerchio blu ~~o rosso~~) e di aree di interesse naturalistico-ambientale (classificate queste ultime come “giardini di importanza ecologica” oppure come “nodi ecologici semplici locali”).

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento prioritario è quello della conservazione-rafforzamento dell'apparato vegetazionale, attraverso le seguenti azioni:

- il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici, eventualmente presenti all'intorno, riportati nelle tavole del RUE. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente. A garanzia della realizzazione di tali opere a verde, il comune richiede in sede di rilascio del titolo abilitativo apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento, da svincolare ad opere realizzate.
- nel caso in cui sia presente un giardino di importanza ecologica, il progetto unitario deve sviluppare i temi specifici previsti all'Art. 19, punto 6 precedente.

2. Per gli interventi che prevedono un' aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative o un cambio d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di titolo abilitativo inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Il progetto finale, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; nel caso di usi non residenziali la SA dovrà essere funzionale all'uso previsto;
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui classificati K se presenti e non legittimati; nel caso in cui tali manufatti incongrui siano legittimati, possono essere ricostruiti e riaccorpati non solo tra di loro, ma anche ad altri manufatti di servizio presenti, inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale;
- in questa tipologia di corti non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali. La localizzazione della SA deve essere ricavata nei fabbricati esistenti: solamente nel caso in cui la localizzazione della SA nel fabbricato principale contrasta con il tipo di intervento (ad esempio aprire nuovi portoni contrasta con l'intervento di Restauro conservativo), è possibile prevedere la SA in nuovi fabbricati da progettare e realizzare con materiali coerenti con il contesto.
- eventuale convenzione di cui al punto 6, Paragrafo primo precedente.

3. Pergolati o gazebo con o senza l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico non possono essere realizzati in aderenza a fabbricati di valore storico testimoniale;

4. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto con le modalità previste ai successivi punti.

5. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 36 (100% della Su destinata all'attività).

2 - Corti di valore storico-testimoniale

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica ed un numero che fa riferimento alla schedatura comunale degli insediamenti in territorio extraurbano) a cui applicare le modalità e gli usi di cui ai successivi punti, pur con la presenza, in alcuni casi, di manufatti incongrui che non hanno snaturato l'impianto storico della corte.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. Per gli interventi che prevedono un' aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative o un cambio d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di titolo abilitativo inerenti la stessa corte, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Il progetto

- complessivo, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq; nel caso di usi non residenziali la SA dovrà essere funzionale all'uso previsto;
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso, sono subordinate all'intervento di demolizione dei manufatti incongrui classificati K se presenti e non legittimati; nel caso in cui tali manufatti incongrui siano legittimati, possono essere ricostruiti e riaccorpati non solo tra di loro, ma anche ad altri manufatti di servizio presenti, inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale;
 - in questa tipologia di corte non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali. La localizzazione della SA deve essere prevista nei fabbricati esistenti. ; solamente nel caso in cui la localizzazione della SA in questi fabbricati contrasta con il tipo di intervento (ad esempio aprire nuovi portoni contrasta con l'intervento di Restauro conservativo), è possibile prevedere la SA in nuovi fabbricati.
 - il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici riportati nelle tavole del RUE. E' previsto quindi un contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere in sede di rilascio del titolo abilitativo; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate.
 - ventuale convenzione di cui al punto 6, Paragrafo primo precedente.
2. Pergolati o gazebo con o senza l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico non possono essere realizzati in aderenza a fabbricati di valore storico testimoniale;
3. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto con le modalità previste ai successivi punti.
4. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 36 (100% della SU destinata all'attività).

3 - Edifici di valore storico-testimoniale

1. Tali edifici (individuati in cartografia con una cerchiatura rossa) sono classificati con una lettera di identificazione tipologica ed un numero che fa riferimento alla schedatura comunale degli insediamenti in territorio extraurbano; ad essi si applicano le modalità e gli usi di cui ai successivi punti, pur con la presenza, in alcuni casi, di manufatti incongrui che non hanno snaturato l'impianto storico dell'edificio.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento sugli "edifici di valore storico-testimoniale" avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:
- intervento diretto, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi residenziali nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco degli edifici (vedi allegato 2), nonché dei relativi usi e degli interventi prescritti. Il progetto finale dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.
 - l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui classificati K se presenti e non legittimati; nel caso in cui tali manufatti incongrui siano legittimati, possono essere ricostruiti e riaccorpati non solo tra di loro, ma anche ad altri manufatti di servizio presenti, inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale;
 - non è prevista la realizzazione di nuovi edifici sia residenziali che di servizio alla residenza.
 - contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere in sede di rilascio del titolo abilitativo; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate.
 - Pergolati o gazebo con o senza l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico non possono essere realizzati in aderenza al fabbricato di valore storico testimoniale;

4 – Interventi specifici di riqualificazione dell'area cortiliva

1. Nel caso di intervento con Progetto Unitario (da applicare alle corti di valore storico-testimoniale di cui al punto 2 precedente), è possibile accorpate o collocare diversamente gli edifici accessori alla residenza presenti e legittimati, con l'obiettivo di riordinare da punto di vista architettonico, morfologico e ambientale l'area della corte; nel qual caso possono essere interessati dall'intervento anche gli edifici classificati incongrui se legittimati.

2. Nel caso di intervento diretto (da applicare agli edifici di valore storico-testimoniale di cui al punto 3 precedente), è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo sull'area di pertinenza, accorpate o collocare diversamente gli edifici accessori alla residenza presenti e legittimati, con l'obiettivo di riordinare da punto di vista architettonico, morfologico e ambientale l'area della corte; nel qual caso possono essere interessati dall'intervento anche gli edifici classificati incongrui se legittimati.

21.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti o complessi edilizi di cui ai punti precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

- A1 - Ville e palazzi
- A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

- B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)
- B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

- C1 - Fienili, stalle-fienili
- C2 - Caselle
- C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati
- C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (pilastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale (non presenti nel Comune di San Giorgio di Piano)

F - Edifici singolari di interesse architettonico

- F1 – Torri (non presenti nel Comune di San Giorgio di Piano)
- F2 - Opere idrauliche storiche (non presenti nel Comune di San Giorgio di Piano)
- F3 - Scuderie

R - Edifici in stato di rudere (1)

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

Z – edificio produttivo compatibile con il contesto di valore storico testimoniale

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di titolo abilitativo (o comunque alla data del censimento del patrimonio rurale effettuato dal comune) hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade.

USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

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

USI

- UA1
- UA2
- UC12
- UC18
- UC19
- UL1, UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità nel rispetto del tipo di intervento;
- CD

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

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UA2
- UC12
- UC18
- UC19
- UL2
- UL1
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
 - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – "case-stalla" (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario). Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
 - nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto (tale porticato non costituisce né SU né SA).
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

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

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UA2
- UC12
- UC18
- UC19
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

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

4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:

USI

- UE2
- servizi all'uso UA1

- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
 - è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola
- INTERVENTI
- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione
 - CD

5. Per gli edifici classificati D, F3 sono ammessi:

USI

- mantenimento della funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano (solamente per la tipologia D);
- servizi all'uso UA1
- UC18 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano (solamente per la tipologia D)

INTERVENTI

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

6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12
- UC18
- UC19
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

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

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

- Le superfici demolite degli edifici classificati "K", se legittimati, possono essere recuperate all'interno dei volumi esistenti e, ove non possibile, anche in nuovi edifici a destinazione esclusivamente accessoria mediante Progetto Unitario.

- 8. Interventi sul fabbricato produttivo contrassegnato dalla sigla Z** localizzato in via Mascherino nella corte n. SG1.4; l'utilizzo deve avvenire esclusivamente a parità di Superficie complessiva esistente e con il mantenimento dell'uso produttivo. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV). E' ammessa la realizzazione di una sola unità abitativa di SU non superiore a 90 mq, da ricavare esclusivamente all'interno del volume esistente. Tale unità abitativa deve essere "asservita" al titolare dell'attività che si andrà ad insediare tramite convenzione, con un vincolo di non alienabilità per almeno 10 anni.

2.4. INTERVENTI SPECIFICI

- 9. Interventi sui fabbricati e sulle corti di valore storico testimoniale, già oggetto di intervento di recupero alla data di adozione del RUE** (tali corti o edifici sono contrassegnati da un cerchio tratteggiato di colore blu).

1. Per tutte le corti o edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunzionalizzazione i cui titoli abilitativi siano

stati rilasciati prima della data di adozione del RUE, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)

Per tali edifici può essere completato il programma degli interventi fissati nel Progetto Unitario approvato. E' altresì consentito, a mezzo di apposita Variante al Progetto Unitario approvato, uniformarsi agli indirizzi fissati dalle presenti norme del RUE.

10. Interventi specifici sulla corte "G 25.3"

1. Per quanto riguarda la corte "G 25.3", oltre a quanto già previsto nel Progetto Unitario vigente, è ammessa:
 - La realizzazione di una struttura in ferro e/o vetro o altro materiale translucido sempre amovibile ad uso ricreativo e di ricezione, da posizionare nell'area di pertinenza, con una superficie coperta non superiore a 400 mq
 - L'installazione di tale struttura sarà oggetto di una specifica convenzione nella quale verranno fissati degli extraoneri anche in prestazioni di servizio a favore del Comune; in tale convenzione si deve preordinare la rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività.

2.5. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Solamente per le tipologie di corte con cerchiatura blu va predisposto un PROGETTO UNITARIO (da attuarsi anche per fasi successive con i contenuti già previsti al precedente Art. 17.2). Il Progetto Unitario viene approvato assieme al primo titolo abilitativo; successivamente va comunque sempre presentato ad ogni richiesta di intervento edilizio.

2. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, nè incremento di SA, si procede con INTERVENTO DIRETTO.

2.6. PARAMETRI

Per la costruzione di fabbricati di servizio dove ammesso:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50 misurati in gronda
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte:	da definire con il Progetto Unitario
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Parcheggi per gli usi residenziali e per le altre attività:	nella quantità fissata all'Art. 36 con la seguente specifica: <ul style="list-style-type: none">- P1 da monetizzare- P3 da realizzare

2.7. PRESCRIZIONI DI TIPO AMBIENTALE

1. Gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso in corti od edifici ubicati all'interno delle "distanze di prima approssimazione" di linee elettriche, dovranno essere preceduti da una valutazione dei campi elettromagnetici prodotti dal tratto di linea di riferimento.
2. Tutti gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso, in corti od edifici ubicati all'interno di fasce acustiche di pertinenza stradale di classe IV, dovranno prevedere l'adozione di requisiti passivi idonei alla mitigazione del rumore ed opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.
3. Qualsiasi intervento di recupero ad uso civile di fabbricati ex agricoli in ambito agricolo localizzati in aree non servite da pubblica fognatura, dovrà prevedere un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003 secondo quanto di seguito riportato:
 - subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
 - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione

- con sistema sub superficiale a flusso verticale;
 - filtro batterico aerobico;
 - filtro batterico anaerobico;
 - depuratori biologici
4. Nel caso di scorporo delle corti edificate dal fondo agricolo, in quei casi in cui lo scorporo avviene dopo l'adozione del RUE, deve essere mantenuta una adeguata superficie pertinenziale (almeno 20 mt per gli edifici adibiti o da adibire ad abitazione) idonea a poter creare un corretto sistema di sub-irrigazione o le altre forme elencate al comma precedente.
5. **Per gli edifici contrassegnati nelle tavole del RUE dalla lettera "X"** che si accompagna o meno alla lettera di identificazione tipologica (in considerazione della loro collocazione nei confronti della sede ferroviaria e in considerazione al fatto che è prevista la loro utilizzazione anche per usi residenziali) è possibile intervenire con la demolizione e fedele ricostruzione traslando in arretramento il sedime dell'edificio sul limite del rispetto ferroviario o in allineamento con edifici esistenti limitrofi. Per fedele ricostruzione si intende una ricostruzione a parità di superficie complessiva e con la stessa sagoma planivolumetrica. L'uso è quello definito per la tipologia attribuita. L'intervento si attua tramite Progetto Unitario.

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 22 – Centro Storico

paragrafo 1): Definizione

6. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute per il tessuto di antica formazione di:

- San Giorgio di Piano - Capoluogo

Per il Centro Storico di San Giorgio di Piano è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tavv. 3 e 4 del RUE), per definire le modalità di intervento sui fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a) funzioni residenziali: UA1 e UA2

b) funzioni compatibili con la residenza quali:

- UC3, UC5 con i limiti fissati all'Art.37, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28
- UL1, UL2
- US1, US2, US6,

2. Sono escluse dall'Ambito Centro Storico le funzioni commerciali all'ingrosso (UP8), le attività artigianali incompatibili con la funzione residenziale in quanto generatori di rumore, di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari (UC15, UC16).

4. E' sempre ammesso il cambio d'uso fra le categorie di funzioni fissate al precedente comma 1, purchè tale variazione d'uso non comporti trasformazioni edilizie incompatibili con le tipologie edilizie e relative categorie di intervento fissate al successivo paragrafo e nelle Tavv. 3 e 4 del RUE.

5. E' sempre possibile modificare l'uso degli edifici accessori da funzioni di servizio a funzioni residenziali o ad altre funzioni compatibili con la residenza.

6. In generale comunque il cambio d'uso può avvenire solamente con il contestuale reperimento dei parcheggi privati ai sensi della Legge n. 122/89 e successive modificazioni e con le specificazioni stabilite all'Art. 36 successivo; lo standard relativo ai parcheggi pubblici, può essere monetizzato con le modalità e nella quantità stabilita all'Art. 36 medesimo e le somme ricavate vanno destinate all'attuazione delle dotazioni pubbliche.

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. La disciplina particolareggiata è articolata per unità minime di intervento che possono comprendere una o più unità edilizie; per ogni unità minima di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario con, eventualmente, un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

2. Ogni unità edilizia, comprendente edifici e aree scoperte di pertinenza, viene individuata attraverso la classificazione tipologica e attuata secondo le seguenti categorie di intervento riportate nella Tav. 3 del RUE:

Gli interventi di seguito elencati sono quelli riportati in APPENDICE 1 e 1.1

1) **MO** - per tutti gli edifici

2) **MS** - per tutti gli edifici con esclusione degli edifici classificati RS; per gli edifici classificati RC-A, la manutenzione straor-

dinaria è ammessa nel rispetto delle prescrizioni generali di tale categoria di intervento.

- 3) **restauro scientifico, RS** – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1). Sono stati individuati in questa categoria anche quelli tutelati con Decreto Ministeriale individuati cartograficamente con campitura piena di colore nero con numero di riferimento indicati al precedente Art. 20, punto d1).

- 4) **restauro e risanamento conservativo, RC** – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1)

I tipi di intervento della categoria RC restauro e di risanamento conservativo, sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

4.1 - restauro e risanamento conservativo RC-A – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1)

4.2 - restauro e risanamento conservativo RC-B – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1)

In particolare si prevede il ripristino tipologico dei fronti esterni (vedi punto 10 successivo) quando segnalati nella Tav. 3 del RUE.

- 5) **ristrutturazione edilizia, RE** – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1)

- 6) **area di ristrutturazione edilizia**

1. Oltre agli interventi previsti al precedente punto 5), nelle aree di ristrutturazione edilizia è possibile effettuare ricomposizione dei corpi edilizi esistenti, mediante anche demolizione con ricostruzione, senza aumento di Volume complessivo, al fine di rendere più funzionale l'intervento di recupero e risanamento. Con tale indirizzo è altresì consentito riaccorpore edifici accessori esistenti, se legittimati anche ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modificazioni, sempre senza aumento di volume.

- 7) **ristrutturazione urbanistica, RU**

1. Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1).

2. Tali interventi vanno effettuati sulla base delle indicazioni planivolumetriche sottoriportate da applicare all'area indicata nelle Tavv. 3 e 4 del RUE:

Area n. 6 (Via Volontari della Libertà):

a) If = 1,27 mc/mq (corrispondente al 50% dell'indice medio dell'isolato) e comunque con una SU non superiore a 220 mq.

b) altezza = due piani fuori terra (m. 7,50)

c) localizzazione = distanza dalla Via Volontari della Libertà non inferiore a 15 m.

d) parcheggi **P3** (da realizzare); parcheggi **P1** da monetizzare se in accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. L'intervento è diretto previo inserimento in POC. L'intervento riveste interesse pubblico in attuazione dell'Art. 22 del PSC e della l.r. 20/2000 (Art. A-7, comma 4); in sede di POC attraverso forme perequative sarà possibile sottoscrivere tra privato e Comune un Art. 18 in modo da rendere prevalente l'interesse pubblico nell'area del centro storico con eventuale trasferimento dei "diritti edificatori privati" in un altro Ambito per nuovi insediamenti fra quelli già individuati.

- 8) **ripristino tipologico, RT** – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1).

- 9) **recupero e risanamento delle aree libere, RAL** – (vedi specifiche in APPENDICE 1 e 1.1)

- 10) **ripristino tipologico dei fronti esterni**

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano i fronti su strada delle unità edilizie i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente, ma che, dal punto di vista planivolumetrico, risultano inseriti con carattere di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato.

2. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

– la rimozione degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, tapparelle avvolgibili, forature di forma incongrua) ed il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio ricorrente per tradizione storica.

b) le prescrizioni elencate nella definizione degli interventi di cui al punto 1 dell'APPENDICE.

3. Il ripristino tipologico dei fronti deve essere contestuale all'intervento sull'unità edilizia solamente nel caso di intervento complessivo su tutta l'unità minima di intervento.

- 11) **interventi sui muri di cinta**

1. I muri di cinta di pregio, individuati nella Tav. 3 del RUE con apposita simbologia, sono assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo RC-B.

2. Eventuali nuovi passi carrai da prevedersi lungo i muri di cinta, dovranno essere progettati tenendo conto dei modelli tipologici presenti nel Centro storico, di cui potranno richiamare dimensioni ed elementi architettonici di finitura.

12) Interventi sull'ambito di via Libertà - piazza Indipendenza

Questo ambito di riqualificazione, già messo in evidenza nello “studio di fattibilità per il recupero del centro storico” approvato dalla Giunta Comunale nel 1998, viene individuato con due obiettivi primari:

1. Dare un senso progettuale a Piazza Trento Trieste dove una volta era presente Porta Bologna (anche attraverso alcuni segnali morfologici – in particolare pavimentazioni con disegni diversi al fine di riproporre la posizione della vecchia porta, ad esempio), e a Piazza di Porta Capuana togliendole quell'aspetto di spartitraffico che oggi presenta;
2. Dare alcuni indirizzi di tipo cromatico e morfologico ai futuri interventi sulle facciate dei palazzi che fanno da quinta a via Libertà e a piazza Indipendenza.

Per quanto riguarda il punto 1, occorre completare la progettazione come evidenziato dal sopracitato studio.

Per quanto riguarda il punto 2 vengono individuati i seguenti indirizzi in ordine agli aspetti cromatici e morfologici da rispettare negli interventi che riguardano le facciate degli edifici prospettanti sull'ambito:

1. Partiture architettoniche negli edifici di maggior pregio: cornici, capitelli, marcapiani, cornicioni, modanature, paraste, zoccolature.

Colori proposti per la tinteggiatura:

- tonalità più chiare della campitura di fondo
- tonalità sul grigio (in particolare per le zoccolature ed i marcapiano)

2. Infissi esterni: scuri, persiane e portoni ad anta in legno; non dovranno essere autorizzate tapparelle né l'utilizzo di materiale plastico e alluminio naturale.

Colori proposti per la tinteggiatura:

- tonalità nei toni del grigio, verde e marrone

3. Facciate e fondi: di norma gli edifici dovranno essere intonacati, ad esclusione della manutenzione di edifici attualmente già realizzati in mattone a faccia a vista. I nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce.

Colori proposti per la tinteggiatura:

- le murature a faccia a vista non dovranno essere tinteggiate
- le murature intonacate dovranno essere tinteggiate con tinte in calce e ai silicati, con esclusione dell'idropittura al quarzo, con colori nella gamma del giallo ocra al rosso mattone

4. Elementi in ferro: cancellate, parapetti, grate, inferriate, ecc.

Colori proposti per la tinteggiatura:

- tinteggiati nei toni del grigio o verde scuro
- l'eventuale tinta marrone degli elementi in ferro nell'imbotte delle finestre è abbinata al colore degli infissi esterni

5. Manto di copertura: il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente di coppi in laterizio, utilizzando quando è possibile per il manto superiore, i coppi di recupero.

6. Canali di gronda e pluviali di discesa: dovranno essere realizzati in rame o lamiera verniciata nei toni del marrone, con terminale in ghisa.

7. Elementi incongrui: sono da evitare tassativamente:

- balconi con elementi in cemento
- aperture a nastro
- rivestimenti ceramici o listelli finto cotto
- arcata dei portici con sagoma non tradizionale (quella tradizionale è da intendersi a tutto sesto o ad arco ribassato)
- logge
- avvolgibili a tapparella
- infissi interni in alluminio di colore naturale
- disposizione incongrua delle aperture rispetto all'assetto del fronte
- forma delle aperture non tradizionali (per altezza o larghezza)
- balconate in ferro con forma e disegni non tradizionali

paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

- titolo abilitativo diretto
- titolo abilitativo diretto previo inserimento in POC per l'intervento di RU

paragrafo 5): Parametri e oneri

1. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, devono essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura, con le prescrizioni e le modalità di cui all'Art. 36 successivo.
2. Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere conformi alle disposizioni del Codice Civile.
3. Distanza dalle strade: 5 m. o il mantenimento della distanza esistente.

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)**paragrafo 1): Definizione**

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - C.e. max fissata nel rispettivo P.P.I.P. ex PRG per tutti i lotti
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> : - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - m.10,00 nel capoluogo, o uguale all'esistente se maggiore; - m.7,50 nei centri frazionali, o uguale all'esistente se maggiore - se il lotto è ricompreso all'interno di un P.P.I.P. deve essere rispettata l'altezza fissata dal P.P.I.P. medesimo - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative so-

		no fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> -H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza

		<p>non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p>	<p>1) <u>Nei lotti liberi residui del Comparto C1.2 ex PRG '88</u>, convenzionato nel 1992, <u>posti in via Irma Bandiera</u> sono previste le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto di via I.Bandiera n. 21, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 623, conserva una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> - mq 383 di SC - i due lotti di via I.Bandiera n. 2 e 4, identificati catastalmente al foglio 23, mappale 577 e 578, conservano una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <p><u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, era presente un'area libera, Area n. 1 (Via Irma Bandiera) - ex B9 di PRG - per la quale veniva fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento.</p> <p>Tale area è cassata in quanto inclusa nell'ambito di PSC per nuovi insediamenti residenziali ANS_C n. 3, sub ambito 3.1, mediante Piano urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012, in deroga alle disposizioni della L.R. 20/2000, ed autorizzato alla presentazione dal Comune con deliberazione C.C. n. 88 del 21/12/2015.</p> <p>Una parte dell'edificabilità già prevista per tale area n. 1 (ex B9 di PRG), pari a mq 223 di SC (superficie complessiva), derivante dal residuo del 6% del dimensionamento del previgente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26).</p>

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

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

paragrafo 1): Definizione

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

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 37 successivo.

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Tali interventi non possono usufruire dell'incentivo per il risparmio energetico fissato dal presente RUE; rimangono valide in generale le norme incentivanti fissate dalla normativa sovraordinata.
3. Nel Comune di San Giorgio di Piano questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 1a, 1b, 1c (Capoluogo)
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 2 (Capoluogo)
 - c. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3 (Capoluogo)
 - d. cassato
 - e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 5 (Capoluogo)
 - f. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.1a, 6.1b (Capoluogo)
 - g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.2 (Capoluogo)
 - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 7 (Capoluogo)
 - i. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 8 (Capoluogo)
 - j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 9 (Capoluogo)
 - k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 10 (Capoluogo)
4. In particolare i P.P.I.P. n. 9 e 10 sono assoggettati ad Accordo di Programma approvato, di concerto con l'Ambito ASP-T5. Nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE in ottemperanza a quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e). Tali Ambiti vengono individuati negli elaborati grafici del RUE con una perimetrazione di colore blu tratteggiata.

paragrafo 4): Parametri

1. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed Snr pre-Vigenti.
3. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante agli strumenti urbanistici di competenza (PSC, POC e RUE); in assenza del POC si potrà procedere nei limiti della normativa urbanistica previgente.
4. Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coi-

bentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.

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

paragrafo 1): Definizione

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

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	<ul style="list-style-type: none"> - $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - $U_f = 0,22$ mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,40$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,22$ mq/mq
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC</p> <p><u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. <ul style="list-style-type: none"> - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: <ul style="list-style-type: none"> - nel capoluogo m.10,00 o uguale all'esistente se maggiore - nei centri frazionali m. 7,50 o uguale all'esistente se maggiore - <u>in tutti gli Ambiti AUC-C</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pa-

ART. 25 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITA' (AUC-C)

		<p>vimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici contrassegnati dal simbolo “pallino nero” sono soggetti ad intervento REV - vedi punto 1) in APPENDICE - con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamento di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> -H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 7,50 nei lotti liberi - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici pree-

		<p>sistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
<p>Prescrizioni Particolari</p>	<p>=</p>	<p>All'interno del presente ambito consolidato, sono presenti alcune aree libere o da riqualificare, per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p><u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Area n. 2 (Via Poggio Renatico)</u> L'area è assoggettata ad intervento diretto tramite PU (Progetto Unitario) con sottoscrizione di una Convenzione contestualmente all'intervento di edificazione residenziale nell'Area individuata e previo espletamento delle opere di bonifica nell'area dell'ex distributore di carburanti; al progetto deve essere allegato uno studio di compatibilità acustica. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SF = circa 3.100 mq ▪ Uf = 0,35 mq/mq ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-C ▪ H max = m. 12,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Distanza dalla viabilità provinciale = 30 m. ▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione - <u>Area n. 3 (Via Marconi)</u> L'area è assoggettata a permesso di costruire convenzionato anche per singole proprietà, con Convenzione da sottoscrivere contestualmente all'intervento di edificazione residenziale e/o terziaria; la convenzione dovrà definire le modalità per la realizzazione e cessione al comune delle dotazioni urbanistiche (verde pubblico e parcheggi pubblici)

	<p>Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SF = circa 6.960 mq ▪ $U_f = 0,30$ mq/mq per Uso UA1, di cui una quota massima, pari a 0,05 mq/mq, può essere destinata ad usi UC3, UC12/A, UC14, UC18 ▪ H max = m. 12,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare e cedere (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Verde pubblico da monetizzare, nei casi previsti dall'art. A-25 punto 7 della L.R. 20/2000, o da realizzare e cedere per una superficie pari a 1.000 mq da posizionare in sede progettuale, al di fuori della fascia di rispetto stradale ▪ Distanza dalla viabilità comunale = 20 m. ▪ Oneri compensativi = da definire e quantificare in sede di definizione della Convenzione ▪ Contestualmente alla prima richiesta del permesso di costruire convenzionato, dovrà essere presentato un elaborato di inquadramento urbanistico edilizio (masterplan) relativo a tutta l'area n. 3. <p>All'interno del presente Ambito sono stati individuati inoltre alcuni lotti edificati per i quali vengono previste condizioni specifiche o derivanti dalla precedente pianificazione di PRG o che riguardano nuove situazioni:</p> <p>1) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C1, in via Pasolini 3-11</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $U_f = 0,12044$ mq/mq, da applicare all'Ambito così come definito nella Concessione edilizia n. 3382 rilasciata in data 21.02.2003 e sue eventuali varianti (la sottozona è interessata dalla Variante n. 1/2007 – Accordo di programma area bowling e aree residenziali di nuova previsione) - Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero" sono soggetti ad intervento REV con il mantenimento della medesima sagoma planometrica. <p>2) <u>Negli Ambiti contrassegnati dalla sigla AUC-C1, posti in via Matteotti 11-13, via Garibaldi 12-14, via Panzacchi 3</u> si interviene con le seguenti prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero" sono soggetti ad intervento REV con il mantenimento della medesima sagoma planometrica - sono ammessi CD finalizzati all'ampliamento della SU esistente con lo sfruttamento degli incentivi per il risparmio energetico, nella misura in cui l'intervento proposto sia compatibile con la tipologia del fabbricato e che venga rispettato l'apparato vegetazionale di pregio esistente, in caso di nuova costruzione di manufatti di servizio alla residenza di cui al punto successivo - sono ammessi interventi di NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale - H = all'esistente salvo interventi finalizzati al risparmio energetico (pacchetti di copertura di spessore maggiore, elementi tecnologici posizionati sul coperto, ecc.) <p>3) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C2, in via IV Novembre 24</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $U_f = 0,19$ mq/mq, da applicare al lotto individuato con la sigla AUC-C2 - USI = UA1 - Altezza massima: m. 9,50 <p>4) <u>Negli Ambiti contrassegnati dalla sigla AUC-C3</u>, si interviene con le se-</p>
--	---

	<p>guenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uf = Ufe (Uf esistente) - USI = esistenti oltre a quelli previsti al precedente paragrafo degli USI - Altezza massima: non superiore all'esistente - Sono inoltre ammissibili inoltre tutti gli interventi di cui al precedente paragrafo "interventi ammessi" - è ammesso il CD in uso UA1, delle superfici di servizio (magazzini, cantine, autorimesse, ecc.) esistenti, purchè complessivamente ogni unità abitativa presente o prevista sia dotata di una SA non inferiore a 30 mq - sono ammessi interventi NC per dotare le unità abitative esistenti, di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale. - In questi Ambiti AUC-C3 non sono ammessi frazionamenti finalizzati alla individuazione di un lotto libero. <p>5) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C4, in via Matteotti 28</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è concesso un incremento "una tantum" di 50 mq di SU da destinare alla realizzazione di uno spazio esterno coperto al servizio dell'attività insediata - è richiesto una progettazione complessiva di tutto il lotto sottoscritto da tutte le proprietà facenti parte del condomio - deve essere lasciata la piena funzionalità al pubblico marciapiede - il progetto sarà valutato in Commissione qualità <p>6) <u>Nell'Ambito AUC-C localizzato tra la Via Unità d'Italia e la Via Marconi n. 9</u>, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementare la SC di 114,61 mq quale residuo ex PRG (vedi concessione edilizia 3370/2002) nel rispetto delle norme del presente articolo - sottoscrivere con il Comune una convenzione, atto unilaterale d'obbligo o Art. 18, al fine di definire oneri compensativi aggiuntivi, anche in permuta di porzioni di terreno. <p>Per quanto riguarda l'Ambito AUC-C individuato tra la Via Centese e l'Ambito n. 7 per nuovi insediamenti, in località "Malvezza", l'attuazione delle possibilità edificatorie previste in base alle norme del presente articolo è subordinata alla presentazione del progetto urbanistico dell'Ambito 7 con l'esatta individuazione della Variante alla S.P. Centese e relativa rotatoria; ciò ai fini di una più concreta verifica delle problematiche acustiche che la nuova viabilità potrà ingenerare sulle nuove costruzioni residenziali.</p>
--	---

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

Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)

paragrafo 1): Definizione

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto ai centri principali.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	Uf = Ufe (Uf esistente) o in alternativa Uf = 0,20 mq/mq di SU se più favorevole
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> : - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero: - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - nei centri frazionali m. 7,50 o uguale all'esistente se maggiore - <u>in tutti gli Ambiti AUC-E</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-E</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale. - <u>Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero"</u> sono soggetti ad intervento REV - vedi punto 1) in APPENDICE - con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo

Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18 - <u>USI commerciali</u>: UC3 alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> -H = m. 7,50 o uguale all'esistente se più favorevole - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti disciplinati da Piani Particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contenga sia della medesima proprietà; — <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>:

		<p>m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</p> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
Prescrizioni Particolari	=	<p>All'interno del presente ambito consolidato, sono individuate alcune aree libere per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p><u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <p><u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u> L'area è assoggettata a Progetto Unitario (PU) con Convenzione da sottoscrivere contestualmente all'intervento di edificazione residenziale. Nella convenzione dovranno essere fissati impegni perequativi finalizzati a trasferire le risorse attinenti ai costi del parcheggio extrastandard, in altre opere da realizzare nel centro abitato di Gherghenzano. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SF = circa 3.700 mq ▪ C.e. max = 600 mq di SU ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare sul fronte strada (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Distanza dalla sede stradale = 20 m. ▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione <p>- <u>Area n. 5 (Via della Chiesa, località Cinquanta)</u> L'area è assoggettata Progetto Unitario (PU) di iniziativa pubblica in quanto l'area è di proprietà comunale. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SF = circa 7.300 mq ▪ Uf = 0,25 mq/mq ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Verde pubblico da realizzare in continuità con l'area verde esistente ▪ Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS <p>All'interno del presente Ambito sono stati individuati alcuni lotti edificati che mantengono "condizioni particolari" derivanti dal PRG e cioè:</p> <p>1) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-E1, a Gherghenzano</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacità edificatoria complessiva pari a 1310,52 mq di SC (Superficie Complessiva) comprensiva dell'edificio ex scuola, che può essere assoggettato anche a demolizione con ricostruzione con diversa tipo-

		<p>logia edilizia</p> <ul style="list-style-type: none"> - USI = quelli dell'ambito AUC-E - Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - H = m. 7,50 per le nuove costruzioni - L'intervento è assoggettato ad una specifica prescrizione del Consorzio della Bonifica Renana, ovvero i soggetti attuatori nella realizzazione dell'intervento edilizio dovranno prevedere di recuperare 125 metri cubi di laminazione prevedendo una vasca o in alternativa dovranno sovradimensionare la nuova rete fognaria. - nella Convenzione si dovrà concertare la scelta della viabilità necessaria all'intervento edilizio residenziale, con le esigenze del Comune di poter accedere agevolmente all'area già destinata a verde pubblico e attrezzature. - L'utilizzo dei 223 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 1.087,52 mq originari e convenzionati, sarà disciplinato da un apposito atto integrativo alla convenzione stipulata, avente ad oggetto la quantificazione di un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale. <p>2) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-E2, in Via Stiatco 1</u>, individuati catastalmente al foglio 34, mappali 445 e 446, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in tale Ambito è ammesso un incremento "una tantum" di Superficie complessiva pari a 400 mq (con riferimento alla Concessione edilizia n. 2477 del 10.06.1991); l'intervento sarà soggetto a convenzione per fissare l'impegno dei soggetti attuatori ad utilizzare tale superficie solamente ad uso familiare. Se entro tre anni dall'approvazione del RUE l'incremento "una tantum" concesso non viene attuato, gli eventuali residui di capacità edificatoria vengono cassati.
--	--	--

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Per quanto riguarda il "Sistema produttivo" negli elaborati grafici del RUE vengono riportati al solo scopo documentativo, anche gli "Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo – ASP-AN di cui all'Art. 26.3 del PSC. Successivamente tali Ambiti saranno messi in attuazione completamente o per parti dal POC comunale.

Art. 27 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC riconosce questi Ambiti in due episodi insediativi sul territorio comunale di San Giorgio di Piano:
 - a. L'Ambito artigianale del Capoluogo
 - b. L'Ambito produttivo nel quale è insediata l'azienda REAGENS
 - c. L'insediamento del Consorzio Agrario Provinciale posto sulla via Centese.
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 25.1 delle norme del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

ART. 27 – AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI (ASP-C)

3. Gli Ambiti potranno accogliere aziende che abbiano necessità di consolidamento attraverso interventi di ampliamento/trasferimento, purchè già insediate negli Ambiti produttivi comunali e sovracomunali del Comune di San Giorgio di Piano o negli Ambiti produttivi dei comuni dell'Unione Reno Galliera.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale); - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti - è previsto inoltre <u>un incentivo percentuale pari al 20%</u> della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono) cumulabile con quello precedente, a quelle proprietà che prevedono un cambio d'uso totale da funzione produttiva a funzione terziaria-direzionale, a condizione che non venga superato il rapporto di copertura Q = 80% e che vengano previsti e realizzati i parcheggi P3, mentre per i parcheggi P1 può essere prevista la monetizzazione in accordo con l'Amministrazione Comunale.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37 - UP1, UP2, UP8: gli USI produttivi sono ammessi solo se già presenti alla data di adozione del RUE; in caso di cambio d'uso o sostituzione di azienda, i nuovi USI non comprendono gli USI produttivi sopracitati - UE5/B - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art. 10 della l.r. 16/2004. Nel caso di cambio d'uso va rispettato l'Art. 36 successivo in materia di parcheggi. L'Art. 10 della l.r. 16/2004, così recita: "1. Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene. 3. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda". - <u>Per quanto riguarda il lotto ASP-C individuato in località "Ponte Rosso"</u> in adiacenza all'Area di intervento n. 4, si prevede che: - viene fatta salva l'attività esistente alla data di adozione del RUE - cessata l'attività di cui sopra, le nuove funzioni ammesse sono le

ART. 27 – AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI (ASP-C)

		<p align="center">seguenti: UC3, UC12/A, UC14, UC16 e UC 18</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso dell'area della <u>Ditta Reagens</u>, contrassegnata da apposita simbologia ASP-C1, le funzioni ammesse sono quelle specifiche dell'azienda insediata alla data di adozione del RUE; l'area perimetrata e contrassegnata dalla simbologia ASP-C1.1, può essere utilizzata per: <ul style="list-style-type: none"> -magazzini in struttura fissa -serbatoi di stoccaggio -piazzali per movimentazione, parcheggio, carico/scarico - manufatti di servizio ad impianti di raffreddamento, demineralizzazione, vasche di acque, produzione di aria compressa, centrale termica, generatore di corrente, ecc. -uffici per la gestione delle attività dell'area -locali di ricovero e ricarica carrelli elevatori -aree aperte/chiuso a servizio di officine interne
<p>Parametri</p>	<p align="center">=</p>	<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 possibilità di monetizzazione -P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 12,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; uguale all'altezza massima esistente (m. 28,50) <u>per l'area Reagens</u>, contrassegnata da apposita simbologia ASP-C1 - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. — <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;

ART. 27 – AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI ESISTENTI (ASP-C)

		<p>– <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</p> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
--	--	--

Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

Art. 28 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. Per l'Ambito produttivo sovracomunale esistente, localizzato fra il margine ovest della SP 4 Galliera ed il margine est del centro abitato di Stiatico, il Comune definisce i seguenti indirizzi volti alla qualificazione dal punto di vista urbanistico - architettonico, infrastrutturale, ambientale, oltre che rispetto le dotazioni di servizi esistenti e da prevedere se necessarie:
 - per la zona posta frontalmente all'abitato di Stiatico, deve essere redatto un progetto di riqualificazione del controviaie parallelo alla Galliera, delle vie Coventry, Lidice, Vinca, Oradour, Cuneo e Varsavia, attraverso un ridisegno delle sezioni stradali, sulla base di quanto già realizzato in via XXV Aprile, per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi.
 - deve essere redatto un progetto dei bordi sud, nord (già via Varsavia) e ovest, attraverso l'individuazione di fasce arboreo-arbustive di adeguata altezza e spessore, in grado non solo di mitigare l'impatto paesaggistico dell'ambito ma anche di svolgere la funzione di corridoio ecologico.
 - le potenzialità insediative residue e quelle derivanti da dismissioni dovranno essere utilizzate per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito ASP-B o nel territorio dell'Unione.
2. Il Comune assume gli indirizzi riportati in "ALLEGATO 1" nell' Accordo Territoriale per gli Ambiti Produttivi Sovracomunali, sia per quanto riguarda la completa attuazione dei residui ex PRG, sia per quanto riguarda le modalità per l'attuazione dei nuovi insediamenti correlati.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) Art. 28.1 - ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale); - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE o comunque per i casi di alienazione di aree comunali con bandi già pubblicati. - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37 - UP1, UP2, UP7, UP8 - UE4, UE5/B - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art. 10 della l.r. 16/2004. Nel caso di cambio d'uso va rispettato l'Art. 36 successivo in materia di parcheggi. L'Art. 10 della l.r. 16/2004, così recita: "1. Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei

ART. 28 – AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI (ASP-B)

		<p>locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene.</p> <p>2. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda".</p>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da realizzare -P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; — <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; — <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 — <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermina sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. — <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; — <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC). <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>

ART. 28 – AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI (ASP-B)

b) Art. 28.1 - ASP-B1: ambito produttivo sovracomunale con prescrizioni specifiche (Vedi Procedimento Unico tramite SUAP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22.04.2015)		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata cartograficamente con linea di colore viola di grosso spessore
Capacità edificatoria max	=	- SC max = 3.904,55 mq
Interventi ammessi	=	- NC
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto convenzionato
Usi	=	- UP1, UP2, UP8, UC18 E' ammessa la vendita del prodotto aziendale e di materiali/manufatti appartenenti alla medesima categoria merceologica
Parametri	=	I parametri per l'Ambito ASP-B1 sono i medesimi del precedente Ambito ASP-B.
Prescrizioni Specifiche Ambientali	=	Al permesso di costruire deve essere allegata una Valutazione di sostenibilità Territoriale, Ambientale ed Edilizia, che prenda in esame le seguenti tematiche: <u>Invarianza idraulica</u> Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana. <u>Criticità elettromagnetica</u> Si richiede l'interramento delle linee elettriche MT, presenti all'interno del lotto da edificare, in accordo con il gestore. <u>Criticità acustica</u> Vista la Relazione previsionale di Clima acustico redatta in sede di progettazione, una volta che l'azienda sarà operativa si richiede un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale. <u>Rischio sismico</u> In sede esecutiva saranno necessari approfondimenti in materia sismica di terzo livello.
Dotazioni pubbliche (standard)	=	Le dotazioni territoriali relative alla porzione dell'Ambito ASP-B1 derivante dall'Ambito ASP-AN14, pari al 15% della relativa ST (ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000), sono individuate all'interno del perimetro del medesimo Ambito come verde pubblico.

b) Art. 28.2 - ASP-BA: ambiti produttivi in corso di attuazione con Piano Particolareggiato		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata nel Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, delimitato da un perimetro a segno rosso a tratteggio.
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD - Sono ammesse Varianti al Piano Particolareggiato solo se non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare preventivamente una Variante al RUE con l'introduzione di una specifica scheda.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel Piano Particolareggiato

ART. 28 – AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI (ASP-B)

Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - oltre agli Usi già previsti nel Piano Particolareggiato, sono ammessi anche i seguenti Usi: UA1, UC3, UC4, UC5, UC6, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP7, UP8, UE4, UE5/B, UL2 <li style="margin-left: 40px;">▪ In particolare per l'Uso UA1 residenziale vanno mantenute le previsioni del Piano Particolareggiato <li style="margin-left: 40px;">▪ Per quanto riguarda l'uso UL2 valgono le limitazioni di cui agli Ambiti ASP-B precedenti <li style="margin-left: 40px;">▪ Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 37 <li style="margin-left: 40px;">▪ l'Uso UC6 può essere previsto <u>in una sola</u> struttura commerciale da localizzare o all'interno dell'Ambito ASP-BA sub comparto "A" o all'interno dell'Ambito ASP-BA sub comparto "B".
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>La previsione della struttura commerciale alimentare medio-grande (Uso UC6) di cui al paragrafo precedente, si attua con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - occorre predisporre una Variante al PUA Vigente per l'identificazione del lotto di pertinenza della nuova struttura commerciale con conseguente verifica ed individuazione delle dotazioni urbanistiche (parcheggio e verde pubblici, parcheggi pertinenziali) - in sede di Variante al PUA dovrà essere predisposto uno studio sulla mobilità indotta dalla nuova struttura sulla viabilità circostante, proponendo nel caso di evidenti criticità dei traffici in entrata ed in uscita dall'Ambito pianificato, una soluzione progettuale che risolva tale criticità nonché le modalità attuative dell'intervento infrastrutturale che dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore (risorse in perequazione) - in particolare per quanto riguarda la previsione della struttura commerciale prevista nell'Ambito ASP-B sub comparto "A", la richiesta del relativo titolo abilitativo deve essere contestuale alla richiesta del titolo abilitativo necessario e funzionale allo spostamento dell'attività commerciale – vendita trattori – presente in via Gnudi, nell'Ambito ASP-B suddetto. - per entrambi i sub comparti, prima della richiesta del titolo abilitativo della struttura commerciale, deve essere sottoscritta una convenzione o un accordo Art. 18.

Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

Art. 29 – Ambiti produttivi comunali da qualificare (ASP-C-R)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC individua fra le aree produttive esistenti comunali, un Ambito da riqualificare posto nel Capoluogo nella zona nord.
2. In attesa dell'attuazione, nel rispetto degli indirizzi sopracitati, l'Ambito mantiene una definizione normativa di "Ambito produttivo comunale esistente" e disciplinato dall'Art. 27 precedente.
3. L'intervento di riqualificazione si attua attraverso la predisposizione di un "Progetto Unitario" (vedi Art. 17.1 precedente) esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici del RUE, che espliciti complessivamente le scelte progettuali. Tale Progetto Unitario, con allegata convenzione, sarà approvato dal Consiglio Comunale. In tale Progetto Unitario si applicheranno i seguenti indici e parametri:

Superficie minima di intervento	=	- lotto individuato negli elaborati grafici del RUE
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0,60 mq/mq
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- Redazione di un Progetto Unitario di cui all'Art. 17.1 del presente RUE; l'attuazione è diretta secondo stralci funzionali da individuare nel Progetto Unitario
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP2, UP8 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	Con il Progetto Unitario devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: -P1 possibilità di monetizzazione -P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 12,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura</u> : per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento: - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> : la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> : la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> : tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine secondo il codice civile - <u>coperture dei parcheggi privati</u> : se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u> : tra l'Ambito ASP-C-R e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00. - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u> : m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti pre-

ART. 29 – AMBITI PRODUTTIVI Comunali da riqualificare (ASP-C-R)

		<p>valenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</p> <ul style="list-style-type: none">– <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).
--	--	--

4. Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.

CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI

Art. 30 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali (ASP-T)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di San Giorgio di Piano da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-T1 Ambito misto commerciale-terziario-direzionale - Via Dell'Artigiano nc. 1		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C.e. max	=	- UF max: - è concesso un incremento di mq. 1.070 di SUL da realizzare sul lato sud del fabbricato esistente - E' ammesso un ulteriore incremento pari a mq 300 di SUL per usi terziari, con esclusione degli usi commerciali, da attuarsi previo accordo ex art. 11 della L. 241/90, per la definizione di oneri compensativi a favore del Comune, da concordarsi con l'Amministrazione comunale. (Argomento 1)
Usi	=	- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi ed alle rispettive funzioni vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati</u> P3 e P4 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - P3 per tutti gli USI esclusi UC4 e UC5: - da realizzare nella quantità di 30 mq/100 mq di SC - P4 per gli USI UC4 e UC5 rispettivamente: - da realizzare nella quantità di 139 mq/100 mq di SV per l'uso UC4 + UC5 quando i due Usi sono presenti nella stessa struttura medio-piccola - da realizzare nella quantità di 100 mq/100 mq di SV per l'uso UC5 quando l'Uso è singolo - <u>parcheggi pubblici</u> P1 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - per tutti gli USI: - da realizzare nella quantità di 40 mq/100 mq di SC e/o SUL (la SUL si utilizza nel caso degli Usi commerciali) - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc., - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u> : 5 m.

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

		<p>Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SUL sopra definito, viene definito sulla base dei contenuti di un Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la stima degli oneri compensativi - la cessione al comune in permuta della SUL assegnata, di un immobile esistente di mq 328 ad uso uffici - i patti e le condizioni riassunti in una stima complessiva
<p>Prescrizioni Specifiche Ambientali e Attuative</p>	=	<p><u>Modalità di intervento</u> L'intervento è diretto convenzionato; nella convenzione, oltre agli obblighi di legge, dovranno essere definite le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, della viabilità di distribuzione funzionale alla nuova sistemazione dei parcheggi e degli accessi di entrata e di uscita dal complesso edilizio. Va inoltre previsto l'impegno della proprietà, dopo l'apertura della struttura commerciale, di effettuare un monitoraggio che valuti gli incrementi di traffico e l'impatto acustico, con riferimento agli studi redatti in sede di previsione.</p> <p><u>Invarianza idraulica</u> In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica" dell'insediamento complessivo, come previsto all'Art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti nelle "linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno. Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana.</p> <p><u>Criticità viabilistica</u> In sede di progettazione si dovrà produrre uno studio di valutazione sull'incremento di traffico indotto dalla nuova struttura commerciale, prevedendo una razionale distribuzione dei movimenti degli utenti, delle merci e dei collegamenti con la viabilità comunale. Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</p> <p><u>Criticità acustica</u> In sede di progettazione si dovrà predisporre uno studio previsionale di impatto acustico, in particolare riferito all'incremento del traffico, nei confronti degli edifici residenziali esistenti all'intorno. Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</p> <p><u>Rischio sismico</u> Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale".</p>

b) ASP-T2 Ambito per funzioni terziarie-direzionali – Via Panzacchi nc. 2		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C.e. max	=	- UF max = 0,60 mq/mq
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UC3, UC5 (l'uso commerciale è esclusivamente non alimentare e con il limite pari al 50% della SC totale maturata nell'ambito) - UC12/A, UC14, UC18, UC24 <p>Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37</p>

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da realizzare -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc.; - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u>: non inferiore a quella esistente.
Prescrizioni particolari	=	<p>Sottoscrizione di un'atto unilaterale d'obbligo alla prima richiesta di cambio d'uso, dopo la dismissione della medio-piccola struttura di vendita alimentare, al fine di determinare l'uso pubblico diurno del parcheggio esistente, nonché la sua gestione e manutenzione.</p>

c) ASP-T3 Ambito per funzioni di deposito di materiali a cielo aperto, Via G.Berretta nc. 3		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C. e. max	=	- UF max = 0,03 mq/mq
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UC14, UC16 - UP7 (limitatamente alle attività di deposito di materiali per l'edilizia, mostre materiali vari per l'arredo dei giardini pubblici e privati) - UC3 limitatamente ai prodotti esposti <p>Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da realizzare -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente o m. 3,50 se risulta più favorevole - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u>: non inferiore a quella dei manufatti esistenti.

d) ASP-T4 Ambito per funzioni artigianali/commerciali di servizio all'auto - via G. Berretta nc. 1-5		
Superficie minima di intervento	=	- lotto individuato negli elaborati grafici del RUE
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, RI, NC, CD
Capacità edificatoria C. e. max	=	- Vedi prescrizioni specifiche
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1 (limitatamente alla SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE), UC15 - UC3 limitatamente all'attività di vendita delle auto

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

		Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Prescrizioni specifiche	=	<p>Valgono inoltre le seguenti prescrizioni e parametri specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RE, D, RI a parità di superficie complessiva esistente. - NC di un fabbricato funzionale all'attività insediata da destinare ad officina avente una SC non superiore a 400 mq. Il nuovo fabbricato da destinare ad officina potrà essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti. - è ammessa la realizzazione di tettoie per il deposito degli autoveicoli fino a raggiungere un rapporto di copertura massimo di Q= 80%. - tutte le nuove edificazioni, fabbricati e tettoie, rientranti all'interno della fascia di rispetto della Ferrovia BO – VE potranno essere realizzate previo nulla – osta dell'ente preposto (RFI). - <u>altezza massima</u>: m. 9,50

e) ASP-T5 Ambito misto direzionale-commerciale-terziari – Area ex bowling - via IV Novembre								
Superficie minima di intervento	=	<ul style="list-style-type: none"> - Area definita nelle Tavole del RUE - ST = Superficie territoriale finalizzata ai calcoli urbanistici Ha 1,6390 						
Modalità d'attuazione	=	- Progetto unitario convenzionato, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'articolo 18 L.R. 20/2000, od ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990						
Interventi ammessi		- MO, MS, D, NC						
Funzioni ammesse		<ul style="list-style-type: none"> - Direzionali e terziarie (UC2, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC23, UC24, UC28, UL1, UL2); - Commerciali (UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC12/B). 						
Capacità edificatoria C.e. max	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">- Totale edificabilità</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">8.000</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">mq di Su</td> </tr> <tr> <td>di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di</td> <td style="text-align: center;">2.500 (con un minimo di 500)</td> <td style="text-align: center;">mq di Sv</td> </tr> </table>	- Totale edificabilità	8.000	mq di Su	di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di	2.500 (con un minimo di 500)	mq di Sv
- Totale edificabilità	8.000	mq di Su						
di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di	2.500 (con un minimo di 500)	mq di Sv						
Parametri	=	<p><u>Standard funzioni direzionali, terziarie e commerciali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - verde pubblico: 60 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, da realizzare o monetizzare nei casi previsti dall'art. A-25 punto 7 della L.R. 20/2000 - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento, da realizzare <p>N.B. lo standard di verde pubblico deve essere individuato come prescritto all'art. 10.5, comma 5 della normativa del PTCP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima</u>: m. 18,00 - <u>distanza fra costruzioni all'interno della stessa proprietà</u>: fra pareti cieche o finestrate di costruzioni (tettoie e pensiline comprese se di altezza superiore a m. 2,50) non può essere inferiore a m. 10. Sono ammesse distanze diverse ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 2.4.68 n. 1444. - <u>distanza fra costruzioni tra lotti contigui</u>: la distanza fra pareti cieche o finestrate di costruzioni non può essere inferiore a m. 10 (non fanno distanza le tettoie e pensiline di altezza superiore a m. 2,50 da realizzare esclusivamente sul confine di proprietà previa sottoscrizione per accettazione - sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato - della proprietà confinante). - <u>distanza delle costruzioni dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per le costruzioni produttive e a m. 1,50 per le costruzioni accessorie alla attività produttiva (autorimesse, parcheggi coperti, depositi, centrali tecnologiche, tettoie e pensiline) qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa la realizzazione esclusivamente sul confine di proprietà di qualsiasi costruzione previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. - <u>distanza delle costruzioni dai confini di zona</u>: tra la zona ASP-T5 e le altre zone omogenee è consentito realizzare costruzioni accessorie alla attività principali (autorimes- 						

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

	<p>se, parcheggi coperti, depositi, centrali tecnologiche, tettoie e pensiline) qualora non superino l'altezza di m. 2,50, ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di zona o esclusivamente sul confine di zona stesso previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante.</p> <p>Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00 anche nel caso che la zona contermina sia della medesima proprietà.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza dalle strade</u>: distanza minima dalle strade m. 10 o distanze diverse riportate negli elaborati di RUE (nel caso specifico per la sottozona ASP-T5 la distanza dalla Strada Provinciale Galliera sarà pari alla distanza di 11,00 metri dal ciglio stradale) - in generale balconi, bowindow, pensiline, tettoie e sporti fanno distanza solo se di profondità superiore a m. 1,20; - <u>contributo di costruzione</u>: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p><u>Progetto unitario</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione degli interventi dovrà considerare l'esistente sovrappasso pedonale ai fini di rendere funzionale il collegamento dell'ambito con il centro urbano, nonché mantenere e valorizzare quanto più possibile l'attuale superficie verde e permeabile. <p><u>Criticità viabilistica</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la convenzione urbanistica ed il progetto unitario, dovranno prevedere, a carico del soggetto attuatore e previo nulla osta della Città Metropolitana, le opere necessarie per la rifunzionalizzazione dell'incrocio fra la S.P.4 Galliera e via Marconi compresa la cessione delle eventuali aree necessarie, nonché la viabilità di distribuzione funzionale al sistema dei parcheggi e degli accessi di entrata ed uscita dall'insediamento. <p><u>Invarianza idraulica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica dell'insediamento complessivo, come previsto dall'art. 20, commi 4 1 e 5 del PSAI. Nel caso si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti delle "Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura dell'Autorità di Bacino di cui all'art. 20, comma 3 del PSAI". - Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere acquisito il "parere idraulico" del Consorzio di Bonifica Renana comprendente la valutazione dell'inondabilità delle aree interessate ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno. <p><u>Criticità acustica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In sede di progettazione si dovrà produrre uno studio previsionale di clima acustico, comprensivo di monitoraggi sul traffico e relativo impatto, in particolare in riferimento agli usi previsti, ai ricettori più sensibili, ed all'area scolastica, per l'individuazione di eventuali mitigazioni. - La progettazione degli interventi dovrà evitare eventuali sorgenti di rumore in prossimità degli edifici residenziali esistenti. <p><u>Rischio sismico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In sede di Progetto unitario convenzionato si dovranno effettuare le indagini di carattere sismico, tenendo conto che nella progettazione degli interventi edilizi dovrà farsi riferimento a quanto contenuto nell'Appendice 5 al RUE "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale" e che non è comunque consentita la stima della risposta sismica locale tramite l'approccio semplificato previsto al paragrafo 3.2.2 del DM 14/01/2008, "Norme tecniche per le Costruzioni".

<p>f) ASP-T6 Ambito per funzioni commerciali terziarie direzionali - via Pirotti nc. 2-20</p>		
<p>Prescrizioni particolari per questo Ambito: per quanto non riportato nelle presenti norme rimane valida fino alla sua completa attuazione la Variante al PRG n. 3/2006 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 29 del 29.03.2007 e successive convenzioni sottoscritte.</p>		
<p>Superficie minima</p>	<p>=</p>	<p>- Area definita nelle Tavole del RUE</p>

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

di intervento		
Interventi ammessi		- MO, MS, NC
Capacità edificatoria C. e. max	=	1) <u>nuova costruzione</u> fino al raggiungimento del seguente indice: - SC massima = 3.100 mq. (tale Superficie complessiva comprende la Superficie di vendita delle strutture commerciali e dei relativi locali di servizio e di magazzino, la superficie delle attività paracommerciali e direzionali, la superficie dei pubblici esercizi)
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura definita nel Piano particolareggiato C8 ex PRG; - <u>altezza massima dei fronti</u> : m. 9,50 salvo particolari e dimostrate esigenze per elementi tecnologici, - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> : la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile;

g) ASP-T7 Ambito per funzioni commerciali terziarie direzionali – via Provinciale Bologna n. 21

Superficie minima di intervento	=	- Area definita nelle Tavole del RUE
Interventi ammessi		- MO, MS, RC-B, REV, RE
Capacità edificatoria C. e. max	=	- 1) <u>recupero dei fabbricati</u> esistenti secondo le norme riportate all'Art. 21 in relazione alle diverse tipologie edilizie con una limitazione agli Usi descritta al punto successivo
USI	=	- UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UL2 - UA1 (limitatamente alla SC residenziale esistente alla data di adozione del RUE) Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: -P1 da realizzare -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente - <u>distanze dai confini di proprietà e dalle strade</u> : non inferiore all'esistente.

h) ASP-T8 Ambito per funzioni commerciali-terziarie-direzionali e produttive – via XXV Aprile 1945 n. 1

Superficie minima di intervento	=	- Area definita nelle Tavole del RUE
Interventi ammessi		- MO, MS, REV, RE, NC, D
Capacità edificatoria C. e. max e USI	=	L'intervento presenta le seguenti capacità edificatorie in funzione dell'Uso richiesto; gli interventi 1 e 2 successivi sono alternativi: INTERVENTO 1) USI: UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UL2

ART. 30 – AMBITI ESISTENTI CON FUNZIONI MISTE (ASP-T)

		<ul style="list-style-type: none"> - a) <u>ripristino tipologico</u> del fabbricato esistente secondo le norme riportate all'Art. 21 in relazione alle diverse tipologie edilizie con gli USI suddetti; - b) <u>nuova costruzione</u> per una C.e. max di 450 mq di SC <p>INTERVENTO 2) USI: UC3, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UP1, UP2</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) <u>demolizione</u> del fabbricato esistente - b) $U_f = 0,60$ mq/mq <u>compreso l'esistente</u> <p>Per quanto riguarda l'uso <u>commerciale</u> si rimanda all'Art. 37</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi e agli USI ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> -P1 da realizzare -P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: in funzione degli interventi di cui al paragrafo precedente: <ul style="list-style-type: none"> -7,50 per l'intervento di ripristino tipologico -m 11,50 per gli altri interventi - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile - <u>distanza fra i fabbricati</u>: non inferiore a 10 m - <u>rapporto di copertura</u>: per l'intervento 2 di demolizione con nuova costruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto
Prescrizioni speciali <u>(Argomento 1)</u>		<p>Per l'attuazione dell'area dovrà essere sottoscritto apposito accordo ex art. 11 della L. 241/90, o convenzione urbanistica, per la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, delle seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi pubblici</u> nella quota prevista al successivo art. 36 da realizzarsi sull'area di proprietà comunale sita a nord dell'ambito, sulla stessa area potrà essere realizzata la strada di accesso all'ambito oggetto d'intervento.

Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.

Art. 31 – Ambito Interporto di Bologna (APF)**paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

1. L'Ambito Interporto è appositamente individuato nelle Tavole del RUE. La simbologia è distinta per "insediamento esistente" corrispondente ai P.P.E. 1 e 2, ed individua il terzo P.P.E. a Nord con diversa simbologia ed il numero di Ambito n. 17.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Nell'Ambito Interporto sono ammesse tutte le attività interportuali comprendenti:

- attrezzature doganali;
- attrezzature autoportuali (magazzini, ribalte gomma-gomma, gomma-ferro e la quota di uffici e servizi ad essi connessi);
- attrezzature sociali e tecniche di servizio;
- attività ricettive e ristorative;
- viabilità;
- parcheggi;
- aree verdi;
- sono escluse le attività commerciali di cui al POIC Provinciale Vigente; le attività di stoccaggio di materiali pericolosi ed inquinanti sono disciplinate dal D.L. 334 del 17.8.1999.

L'insediamento di qualsiasi tipo di attività deve sempre essere preventivamente comunicata al Comune in forma scritta.

Avvenendo l'attuazione dell'insediamento Interporto per Piani Particolareggiati di Esecuzione successivi, le porzioni di territorio non interessate rimangono a destinazione agricola (con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia con la possibilità di cambiare l'uso ad edifici esistenti al fine di un recupero residenziale; altre attività (quali serre e allevamenti aziendali) sono ammesse esclusivamente a servizio degli imprenditori agricoli a titolo principale. Tali condizioni permangono fino all'approvazione del P.P.E. relativo

paragrafo 3): Modalità di Intervento

1. Nell'Ambito interporto sono ammesse nuove costruzioni fino al raggiungimento dei seguenti indici:

a) 1° P.P.E. e 2° P.P.E. Vigenti

- completamento del programma edilizio mantenendo superfici edificabili, rapporto di copertura, standard di verde e parcheggi come previsto nei primi due P.P.E. approvati.

b) 3° P.P.E.

- Il terzo P.P.E. dovrà essere corredato dai seguenti elaborati che caratterizzano la sostenibilità ambientale dell'insediamento:
 - studi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa;
 - progetto della rete fognaria e previsione degli effetti, del nuovo carico, sulla rete fognaria e sull'impianto di depurazione esistente. L'attuazione del Piano Particolareggiato potrà avvenire solo ed in quanto vengano realizzate dal Comune e/o con il contributo dei soggetti attuatori, tutte le opere di potenziamento degli impianti depurativi esistenti (se necessari) e la realizzazione dei collettori fognari per le parti mancanti. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento tra il Comune ed i soggetti attuatori;
 - studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari;

- valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici del rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante;
- valutazione previsionale (se il comparto si trova in prossimità di elettrodotti o cabine di trasformazione dell'energia elettrica), affinché per i nuovi insediamenti non venga superato il livello massimo di induzione magnetica di $0,2 \mu T$, valore indicato come possibile soglia di rischio nel Rapporto ISTISAN 95/29 dell'Istituto Superiore di Sanità.

c) Capacità massima edificabile : fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 30% riferito alla ST riportata nella Convenzione.

d) E' possibile da parte della Società Interporto proporre, attraverso una Variante al "Piano di sfruttamento edilizio" vigente, una spalmatura della capacità edificatoria massima concessa di cui al punto precedente, prendendo in considerazione tutti e tre i P.P.E. ferma restando anche la previsione della superficie a verde che non potrà essere inferiore al 25% dell'intera ST; tale possibilità diviene operativa solamente dopo la sottoscrizione dell'aggiornamento della convenzione.

paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

1. Titolo abilitativo diretto previa approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo n. 3 di iniziativa pubblica e/o privata con riferimento alla convenzione vigente e con le prescrizioni riportate al successivo paragrafo 6);

paragrafo 5): Parametri

1. Sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici
 - come previsti nel P.P.E. n. 3, in attuazione al Progetto di Sfruttamento Edilizio vigente.
- altezza massima
 - m. 20,00 per i magazzini; m. 24,00 per la tipologia a torre relativa al Centro Direzionale
- verde ed attrezzature collettive:
 - la superficie verde (comprendendo nel conteggio anche la fascia boscata) non potrà essere inferiore al 25% dell'intera ST.

paragrafo 6): Prescrizioni specifiche

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(Argomento 2)

1. Il 3° P.P.E. si attua predisponendo l'eventuale aggiornamento del ~~un~~ "Piano di sfruttamento edilizio" da approvarsi in Consiglio Comunale, e comprendente anche la parte già attuata; tale piano a cui verrà allegata la convenzione vigente, o l'eventuale suo aggiornamento, dovrà fissare,;

- la viabilità primaria e le infrastrutture inamovibili (non modificabile se non con nuovo P.P.E.) e la viabilità secondaria (eventualmente modificabile in sede di redazione dei piani attuativi);
- l'individuazione di eventuali sub-comparti di attuazione;
- una previsione planivolumetrica delle nuove edificazioni;
- un quadro generale di riferimento (sottoforma di tabella) con riportate le quantità di edificazione prevista per ogni Piano Particolareggiato Esecutivo e degli eventuali sub-comparti di attuazione;
- le zone da destinare agli standard: verde, parcheggi, fascia boscata di salvaguardia ambientale.

2. Approvato il Piano di sfruttamento edilizio, sarà presentato il P.P.E., per le aree ancora da pianificare rimanente solamente nel caso in cui la Società Interporto sia già proprietaria dei terreni. E' comunque ammessa la presentazione di singoli Piani Particolareggiati di Esecuzione per sub comparti (stralci funzionali), in funzione della titolarità e/o acquisizione di ido-

nei diritti sui terreni interessati, da parte della Società Interporto.

Il P.P.E. dovrà essere presentato nella forma e con gli elaborati previsti dal RUE; la convenzione di riferimento, ~~se non verranno proposte modifiche~~, è quella vigente eventualmente revisionata a seguito di aggiornamento del Piano di Sfruttamento Edilizio. Le procedure di approvazione sono quelle relative ai Piani Urbanistici Attuativi previste ~~dalla~~ dall'art. 35 della l.r. 20/2000 modificata ed integrata con l.r. 6/2009 e dell'art. 5, c. 13 della L. 106/2011.

3. Il P.P.E. può essere presentato anche se, rispetto il Piano di sfruttamento edilizio, prevede modifiche peraltro limitate a:

- alla viabilità secondaria;
- alla modifica della perimetrazione fra i P.P.E.;
- all'accorpamento o alla suddivisione di P.P.E. o degli eventuali sub-comparti attuativi, fermo restando la contestuale verifica quantitativa ed individuazione delle aree per standard.

In caso contrario il Piano di sfruttamento edilizio deve essere riapprovato.

4. Approvato il P.P.E. potranno essere presentate le relative richieste di titolo abilitativo. Non costituiscono Variante al P.P.E., le richieste di titolo abilitativo che prevedano:

- modifiche alla viabilità secondaria;
- spostamenti di SC tra un comparto e l'altro non superiori al 30%;
- accorpamento o disaggregazione di comparti che non influiscano sulla viabilità primaria o sugli standard.

5. I titoli abilitativi che modificano le previsioni del P.P.E., secondo quanto previsto al precedente comma 4, devono sempre essere presentate per uno o più sub-comparti, allegando le relative tabelle con i calcoli urbanistici, per dimostrare il mantenimento delle stesse potenzialità edificatorie totali.

~~6. In sede di redazione del III P.P.E. deve essere programmato il "trasferimento" degli edifici esistenti in via S. Maria in Duno 5, 5/2 o 5/3 in altra posizione, preferibilmente a margine della Via S. Maria in Duno su terreno proposto dall'Interporto, anche eventualmente sul territorio comunale di Bentivoglio.~~

Nelle convenzioni urbanistiche relative ai sub comparti del III PPE, da sottoscrivere in relazione agli stralci funzionali, verranno definiti i seguenti accordi con l'amministrazione comunale:

- eventuale programmazione di trasferimento degli edifici esistenti in via S. Maria in Duno 5, 5/2 e 5/3 in altra posizione, preferibilmente nel territorio del Comune di San Giorgio di Piano, concordata con i proprietari, con le modalità indicate nei successivi punti n.7-8;
- opere o oneri a carico del soggetto attuatore Società Interporto in compensazione degli impegni viabilistici che il Comune di San Giorgio di Piano condividerà con il Comune di Bentivoglio relativamente alla previsione di un accesso nord con traffico direzionato solo su San Giorgio di Piano.

7. Il numero massimo di unità abitative realizzabili riutilizzando gli edifici esistenti, rappresenta il numero complessivo di unità abitative assegnate alla Società Interporto, tenendo conto che si dovrà provvedere alla demolizione di tali edifici con il trasferimento – secondo quanto sopra indicato - della capacità edificatoria (C.E.) in sede di redazione e approvazione del III PPE (tali insediamenti sono stati individuati con un simbolo di triangolo-nero nelle Tavole del RUE). Questa possibilità diventa operativa solo dopo la sottoscrizione dell'aggiornamento della convenzione sopracitata relativa allo stralcio funzionale riguardante questi immobili esistenti. ~~In tale Convenzione potranno essere articolati diversamente i trasferimenti di C.E. Si precisa che il trasferimento dell'insediamento più a sud dei due indicati, è già stato previsto nel RUE di Bentivoglio.~~

8. Il numero massimo di unità abitative realizzabili di cui al comma precedente, si ottiene suddividendo la Superficie Complessiva (SC) degli edifici esistenti per un valore di 120 mq: 90 mq rappresentano mediamente la SU abitativa e 30 mq rappresentano la quota di Superficie Accessoria (SA) per autorimesse e cantine che comunque deve essere realizzata qualunque sia la SU di ogni unità abitativa prevista.

9. Per quanto riguarda le nuove costruzioni da realizzare nella nuova area, vanno applicati i seguenti parametri:

- altezza massima: mt. 7,50
- SA anche esterna per quanto riguarda le autorimesse
- tipologia insediativa: a pianta e volume regolare con riferimento alle tipologie presenti nelle corti ex rurali di valore storico testimoniale.

CAPO IV - AMBITI RURALI

Art. 32 - Norme di carattere generale

~~1. I "soggetti aventi titolo" ad intervenire negli Ambiti Rurali di cui ai successivi Artt. 33 e 34 sono:~~

~~----- Gli Imprenditori Agricoli Professionali - IAP (vedi precedente Art. 2.5.3)~~

~~----- I Coltivatori Diretti - CD (vedi precedente Art. 2.5.4)~~

~~----- I Giovani Agricoltori (legge 441/1998, Art. 1 e 2)~~

~~Nel successivo Art. 33 laddove è citato "per qualsiasi soggetto" oltre ai soggetti di cui sopra, può intervenire qualsiasi altro soggetto.~~

~~2. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto come risulta nei documenti catastali alla data di adozione del RUE. Lo stato di fatto catastale documenta l'apoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.~~

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

2. Ai sensi dell'Art. A-21 della [L.R. 20/2000](#) l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'Art. 21 e all'Art. 32 (voce a e voce b) delle presenti norme, comporta per le unità poderali agricole cui tali edifici erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma ~~2~~ 1 precedente. Trascorso tale periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A.

I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

In relazione al medesimo articolo, **21 della [L.R. 20/2000](#)**, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un Art. 18 [L.R. 20/2000](#), interventi volti al recupero del patrimonio edilizio incongruo, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici anche di diversa tipologia e destinazione d'uso nelle aree destinate alla nuova edificazione di cui agli Artt. 24.1 e 24.2 del PSC; a seguito di presentazione di un P.R.A. è altresì consentito spostare fabbricati aziendali in altra porzione dell'azienda se ed in quanto ritenuta più funzionale.

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

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

5. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi regolamenti di attuazione.
- ~~6. Ogni intervento trasformativo di ampliamento o di nuova costruzione in zona agricola dovrà comportare la verifica di compatibilità ambientale in merito alla corretta possibilità di smaltimento dei reflui in rapporto agli abitanti teorici insediabili, in base a quanto prescritto dall'allegato 5 della "Delibera del Comitato dei Ministri del 4.2.77" e dal "Protocollo procedurale ARPA, Sezione Provinciale di Bologna e Dipartimento di Prevenzione Aziende USL della Provincia di Bologna in ordine alle procedure operative così come previsto dall'art. 17 della L. R. 44/95 in materia di prevenzione ambientale e salute collettiva". In assenza di risultato positivo della suddetta verifica di compatibilità ambientale, non si procederà al rilascio del titolo abilitativo.~~
- ~~7. Nel caso di scorporo dello corti edificato dal fondo agricolo, deve essere mantenuta una adeguata superficie pertinenziale (almeno 20 m. per gli edifici adibiti o da adibire ad abitazione) idonea a poter creare un corretto sistema di sub-irrigazione o altro forme fissate dagli Enti sanitari di controllo.~~
6. Per gli interventi di "recupero di edilizia rurale" per attività ricettive-ristorative e per gli insediamenti in generale con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà prevedersi un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della [D.G.R. 1053/2003](#), secondo quanto di seguito riportato:
- subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
 - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
 - filtro batterico aerobico;
 - filtro batterico anaerobico;
 - depuratori biologici.
7. Per tutte le famiglie residenti negli Ambiti rurali è concessa la realizzazione di mq 15 di SA da adibire a pollaio, conigliera, ecc. per l'uso familiare.
8. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 33 e 34 è consentito ai pubblici esercizi, nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 21 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

Art. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

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

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

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

33.1 - PARAGRAFO PRIMO: Interventi connessi all'attività agricola

paragrafo 1: DESTINAZIONI D'USO

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

Voce a) UE1, residenza

Voce b) UE2, costruzioni rurali di servizio e per attività di contoterzismo

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

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

Voce e) UE5/A, costruzione di serre aziendali

Voce f) UE5/B, costruzione di serre industriali

Voce g) UE6, attività di agriturismo

Voce h) UE8, UP4, attività di allevamento industriale

Voce i) attività zootecniche minori

Voce l) Infrastrutture tecniche

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

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

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

5. In generale in questo Ambito sono consentite modificazioni morfologiche del suolo, senza realizzazione di costruzioni, a

condizione che sia garantita l'efficienza idrologica superficiale, previa dimostrazione sugli effetti dell'intervento.

Paragrafo 2) - INTERVENTI AMMESSI

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiati in blu) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente; per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme.

Voce a) residenza (per gli aventi titolo)

1) **MO** per tutte le residenze

2) **MS** per tutte le residenze

3) **RE** per tutte le residenze

4) **adeguamento delle superfici accessorie**: per tutte le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE

5) **AM di SU**, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale; il tutto alle condizioni di cui al successivo punto 6.

6) **NC** di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e con le seguenti condizioni che devono essere congiuntamente presenti:

1) se l'azienda è già esistente alla data di adozione del RUE e a tale data risulta priva di fabbricato residenziale concorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una superficie minima (in proprietà per almeno il 51%) di 20 Ha (tale superficie può essere formata da più corpi aziendali purchè singolarmente siano di almeno 5 ettari e situati nel territorio comunale di San Giorgio di Piano); tale superficie è ridotta a 5 Ha nel caso di aziende vitivinicole, orticole, frutticole o per colture specializzate (funghi, fiori, vivai) già in essere da almeno tre anni alla data della richiesta;
- che i destinatari delle residenze siano i proprietari IAP e i nuclei familiari dei congiunti di 1° grado residenti o che si insedieranno in azienda, purchè dotati di almeno una unità lavorativa a tempo pieno (nelle forme consentite per legge, quali socio che presta l'attività, dipendente, imprenditore agricolo a titolo principale; tali titoli devono essere posseduti da almeno tre anni).
- che ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), richieda un alloggio della SU massima di 130 mq, incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità. E' fissata comunque una SU massima di 350 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.

2) se l'azienda è già esistente alla data di adozione del RUE e a tale data risulta dotata di fabbricato residenziale, si ammette la realizzazione di un nuovo edificio residenziale da destinare ai nuclei familiari dei congiunti di 1° grado residenti o che si insedieranno in azienda, purchè dotati di almeno una unità lavorativa a tempo pieno (nelle forme consentite per legge, quali socio che presta l'attività, dipendente, imprenditore agricolo a titolo principale), se dotata di una superficie minima (in proprietà per almeno il 51%) di 10 Ha (tale superficie può essere formata da più corpi aziendali purchè singolarmente siano di almeno 5 ettari e situati nel territorio comunale di San Giorgio di Piano); ridotta a 5 Ha nel caso di aziende vitivinicole, orticole, frutticole o per colture specializzate (funghi, fiori, vivai) già in essere da almeno tre anni alla data della richiesta. Tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso il permesso di costruire sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna per sè e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

La SU residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 6)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (per gli aventi titolo)

- 1) **MO** per tutte gli edifici esistenti;
- 2) **MS** per tutte gli edifici esistenti;
- 3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 4) **AM** fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 5) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:
 - b1) per fienili, magazzini, depositi, rimesse e ricovero attrezzi:
 - 80 mq./ha di SAU (con SAU minima 1 ha) e con un massimo di 2.000 mq. per azienda compresa la SU esistente alla data di adozione del RUE
 - b2) per allevamenti/ricoveri di animali domestici per autoconsumo:
 - 40 mq. di SU per ogni famiglia residente in azienda
 - b3) costruzioni rurali di servizio per i contoterzisti:
 - b3.1) Per i contoterzisti regolarmente iscritti alla Camera di Commercio e che siano proprietari di aziende esistenti alla data di adozione del RUE e dotate di una superficie di almeno 10 Ha, sono ammessi interventi di MO, NS, RE, D, RI e NC per realizzare edifici rurali destinati a rimesse macchine agricole, deposito attrezzi e relativi spazi di servizio nel rispetto dell'indice di cui al punto b1) precedente;
 - b3.2) Per i contoterzisti regolarmente iscritti alla Camera di commercio ma non IAP, sono ammessi interventi di MO, NS, RE, D, RI e NC per realizzare edifici rurali destinati a rimesse macchine agricole, deposito attrezzi e relativi spazi di servizio nel rispetto dell'indice seguente:
 - 0,40 mq/mq con una SU max di 1.000 mq

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

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione (comunque al di fuori delle aree di rispetto dei nodi ecologici), sono prescritte le seguenti condizioni:

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D e NC** (Solo nelle aziende agricole già provviste di centro aziendale) con i seguenti indici massimi (sempre compresa la SU esistente alla data di adozione del RUE):

- stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 80 \text{ mq/Ha di SAU};$

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: $U_f = 90 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione di puledri: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stalle per ovini e caprini:

- stabulazione per pecore e capre: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$
- stabulazione per agnelloni: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$

- ricoveri per allevamenti cunicoli:

ART. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
ART. 33.1 – Interventi connessi con l'attività agricola

- stabulazione per riproduttori: $U_f = 120 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione per ingrasso: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): $U_f =$ andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
- allevamenti cunicoli in batteria: $U_f =$ andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

- ricoveri per allevamenti avicoli:

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione in batteria: $U_f =$ andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) $U_f = 30\%$ della superficie computata con gli indici precedenti. La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuovo permesso di costruire che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
 - superficie della platea 4 mq/UGB
 - volume del pozzetto 2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
 - volume della cisterna 4 mc/UGB
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
 - volume della cisterna:
 - bovini 8 mc/UGB

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

La conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).

Voce d) costruzione destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici (per qualsiasi soggetto attuatore)

Limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE; le nuove costruzioni vanno realizzate negli Ambiti ASP-C e ASP-B

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM** con eventuale ampliamento non superiore al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE

Nel caso di nuova costruzione (**NC**) si applica l'indice dell'Ambito ASP-C o ASP-B relativo.

Voce e) costruzione di serre aziendali (per gli aventi titolo)

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi:

Uf = 0,25 mq/mq di SAU

Voce f) serre industriali (per qualsiasi soggetto attuatore)

Limitatamente a quelle esistenti alla data di adozione del RUE; le nuove costruzioni vanno realizzate negli Ambiti ASP-C e ASP-B

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, RI con eventuale ampliamento non superiore al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE

La SU dell'impianto potrà essere utilizzata fino al 30% per le attività di vendita, per uffici, per deposito attrezzi.

Nel caso di nuova costruzione (NC) negli Ambiti ASP-C o ASP-B si utilizzano gli indici dell'Ambito.

Voce g) attività di agriturismo (per gli aventi titolo)

Tale attività deve essere svolta in conformità alla L.R. 4/2009

Voce h) attività di allevamento industriale (per qualsiasi soggetto)

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

1) MO

2) MS

3) RE

Voce i) attività zootecniche minori

i.a) allevamento di cavalli da corsa o da maneggio

Usi ammessi

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare: da ricavare in via prioritaria negli edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo; uffici.

Soggetti attuatori:

- se l'intervento è attuato da un "avente titolo" gli interventi sono i seguenti:

Interventi:

1) MO, 2) MS, 3) RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della Su massima ammessa per le nuove costruzioni

4) **AM, D, RI, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizi, ecc. = 2000 mq/ha
- per la residenza = 130 mq di SU
- per la foresteria e uffici = 10 mq/add con una SU massima di 350 mq

- se l'intervento è attuato da un soggetto "non avente titolo" gli interventi sono i seguenti:

Interventi:

1) **MO**, 2) **MS**, 3) **RE**, 4) **D** e **RI** a parità di superficie demolita.

- per la residenza, per le stalle, fienili, sevizi, ecc., per la foresteria e uffici devono essere utilizzati solamente edifici esistenti alla data di adozione del RUE
- è sempre ammessa la realizzazione di tettoie in legno per il pascolo all'aperto dei cavalli

i.b) custodia di animali di affezione

E' sempre possibile riutilizzare edifici e manufatti esistenti alla data di adozione del RUE, da destinare a canili e ad allevamenti e custodia di animali d'affezione.

La realizzazione di canili, di allevamenti e di attività per la custodia di animali d'affezione e relativi servizi, potrà avvenire esclusivamente mediante recupero di edifici e manufatti esistenti, nel rispetto delle norme sanitarie previste dal Regolamento d'igiene.

E' possibile prevedere manufatti edilizi tipo "box prefabbricati" fino ad una superficie non superiore a 300 mq; in tale caso dovrà essere sottoscritta una convenzione, nella quale saranno previsti impegni del soggetto attuatore a rimettere in pristino l'area di intervento in caso di cessazione dell'attività, nonché a presentare una garanzia fideiussoria per tale evenienza. L'intervento è inoltre soggetto ad extraoneri compensativi.

Voce I) Infrastrutture tecniche (per qualsiasi soggetto)

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC** di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche; orti.

4) L'area agricola indicata con un asterisco di colore nero nella tavoletta n. 8 in scala 1:5000, può essere destinata ad orti famigliari. La previsione si attua in modo diretto previa presentazione di un progetto complessivo accompagnato da una convenzione. Il progetto potrà prevedere:

- un parcheggio permeabile
- recinzioni in materiali leggeri ed ecocompatibili
- manufatti prefabbricati in legno per il ricovero degli attrezzi e per il gestore dell'area, massimo 200 mq di SC

La convenzione deve fissare l'impegno, tramite fidejussione, a rimettere in pristino l'area al cessare dell'iniziativa, nonché a definire extraoneri compensativi da utilizzare per miglioramenti ambientali nella zona.

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Titolo abilitativo diretto per :

- edifici residenziali, interventi finalizzati al miglioramento dell'unità abitativa esistente e cioè: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
- nuova costruzione di edifici rurali di servizio (voce b2);
- ristrutturazione, ampliamento inferiore a 500 mq, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio (voci b1 e b3);
- ristrutturazione di edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c);
- ristrutturazione di edifici per serre aziendali (voce e).
- nuova costruzione di edifici per serre industriali (voce f) solamente dove previsto dal RUE;

ART. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
ART. 33.1 – Interventi connessi con l'attività agricola

- interventi di agriturismo (voce g)
- ristrutturazione per le attività zootecniche industriali (voce h); ristrutturazione con ampliamento e per le attività di lavorazione, prima trasformazione, ecc. (voce d);
- ristrutturazione per attività di custodia di animali d'affezione (voce i.b);
- interventi per realizzare infrastrutture tecniche (voce l)

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

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali (voce a);
- ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative (voce a);

2) Edilizia al servizio dell'agricoltura

- nuove costruzioni di edifici rurali di servizio (fienili, magazzini, depositi, rimesse e ricovero attrezzi; costruzioni rurali di servizio e relativi spazi accessori, per attività di contoterzismo aziendale) - voci b1 e b3;
- ampliamento dei fabbricati rurali di servizio esistenti con SU superiore a 500 mq (voce b1);
- ristrutturazione con ampliamento e nuova costruzione di edifici rurali destinati all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (voce c);
- nuova costruzione di edifici per serre aziendali (voce e).

Paragrafo 4) – PARAMETRI

ALTEZZE			
1	Altezza massima degli edifici residenziali: (pendenza della copertura non superiore al 38%)	m	7,50
.		t.	
2	Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza:	m	2,50
.		t.	
3	Altezza massima dei fabbricati di servizio aziendale (salvo particolari necessità):	m	6,50
.		t.	
4	Altezza massima dei fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi aziendali e/o interaziendali	m	8,00
.		t.	
5	Altezza massima dei fabbricati per la conservazione, lavorazione,ecc.	m	8,00
.		t.	
6	Altezza massima per le serre aziendali	m	5,50
.		t.	
DISTANZE			
7	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici aziendali dagli edifici di servizio residenziale:	m	5,00
.		t.	
8	Distanza minima fra edifici residenziali e di servizio aziendale:	m	10,0
.		t.	0
9	Allevamenti zootecnici intensivi aziendali:	m	50,0
.	- distanza dai confini di proprietà	t.	0
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda o di altra proprietà	m	100,
	- abitazione del custode e/o titolare dell'azienda	t.	00
		m	20,0
		t.	0
1	Distanza minima dai confini di proprietà:	m	
0	- per tutti gli edifici (esclusi gli allevamenti zootecnici intensivi aziendali)	t.	5,00
.			
1	Distanza minima dalle zone edificate (quelle ricomprese all'interno del TU+TPU+TDU (vedi PSC) da osservarsi per lo spandimento zootecnico e per lo stoccaggio e spandimento dei fanghi di depurazione	mt	200,
.		.	00

ART. 33 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
ART. 33.1 – Interventi connessi con l'attività agricola

Nel caso specifico degli allevamenti di cui alla “voce c” e “voce h”, vanno rispettate, se ed in quanto superiori, le distanze di cui all’Art. 63 del Vigente regolamento di Igiene.		
1 2 .	Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
1 3 .	Distanza minima dalla linea ferroviaria:	mt. 30,00 dal piede di scarpata

33.2 - PARAGRAFO SECONDO: Edifici senza valore storico-testimoniale

1. Gli edifici senza valore storico-testimoniale (sono riconoscibili per la mancanza di “*lettera di riconoscimento tipologico*”).

1.1. Negli Ambiti rurali sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali non più funzionali all'attività agricola, che vengono così caratterizzati alla data di adozione del RUE:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici con Usi non residenziali distinti in:
 - b1) magazzini e depositi; edifici e locali artigianali anche se dismessi; sono esclusi da questa categoria i fabbricati di servizio aziendale riconducibili alla tipologia del magazzino/capannone moderno anche se non più funzionali all'attività agricola
 - b2) edifici e locali accessori di servizio alla residenza, quali autorimesse e cantine
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi precedenti anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimate.

USI AMMESSI

- Per gli edifici di cui al punto a) del precedente punto 1.1:

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UL2

- Per gli edifici di cui al punto b) del precedente punto 1.1:

edifici b1)

- uso esistente
- UC12/A
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

edifici b2)

- uso esistente
- UA1 alle condizioni fissate al punto INTERVENTI AMMESSI
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

- Per gli edifici di cui al punto c) del precedente punto 1.1:

- usi esistenti
- UA1
- UC12/A
- UC18
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

INTERVENTI AMMESSI

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Cambio d'Uso (CD)
- Ristrutturazione edilizia (RE)
- Ampliamento (AM)
- Demolizione (D) con successiva ricostruzione (RI)

MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento vengono così declinate:

- Per gli edifici di cui al punto a) del precedente punto 1.1:

- è ammesso l'incremento della SU esistente, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale.

- è ammesso suddividere una unità abitativa esistente in più unità abitative alle seguenti condizioni:
 1. è consentito ricavare al massimo due unità abitative, purchè la SU media sia non inferiore a 90 mq e a condizione che ogni unità abitativa abbia una dotazione minima di SA pari a 30 mq, da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio, anche utilizzando altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale.
- **Per gli edifici di cui al punto b1)** del precedente punto 1.1:
 - sono ammessi interventi di MO, MS e RE con CD come previsto al precedente punto USI AMMESSI
- **Per gli edifici di cui al punto b2)** del precedente punto 1.1:
 - sono ammessi interventi di MO, MS, RE senza cambio d'uso; è ammessa la demolizione con ricostruzione e cambio d'uso se le modalità rientrano tra quelle previste al successivo punto.
- **Per gli edifici di cui al punto c)** del precedente punto 1.1:
 - è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza (da attuare dentro sagoma) qualora la SC residenziale sia prevalente rispetto la SC complessiva dell'edificio; in caso contrario le destinazioni d'uso vengono congelate. Nel primo caso si applicano le seguenti condizioni:
 - è consentito ampliare la Superficie abitativa esistente, a condizione che la SA residua, da destinare ad autorimesse e cantine possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale ed abbia una superficie non inferiore a 30 mq per ogni unità abitativa ricavata;
 - è consentito ricavare al massimo due unità abitative, purchè la SU media sia non inferiore a 90 mq e a condizione che ogni unità abitativa abbia una dotazione minima di SA pari a 30 mq, da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio, anche utilizzando altri edifici esistenti nella medesima area pertinenziale.
 - non sono ammesse nuove costruzioni.

E' possibile, in caso di presenza nella stessa area pertinenziale di un **edificio di cui al punto c)** e di un **edificio di cui al punto b)** precedenti, realizzare più unità abitative purchè la SU media (riferita ad entrambi gli edifici interessati dall'intervento) sia uguale o superiore a 120 mq e che la SA (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata all'interno degli edifici interessati dall'intervento medesimo. In questo caso deve essere presentato un progetto complessivo esteso a tutta l'area pertinenziale su cui si deve esprimere la Commissione Qualità, con l'obiettivo di riqualificare dal punto di vista architettonico, morfologico e ambientale tutta l'area oggetto di intervento.

2. E' possibile adeguare (mediante ampliamento o nuova costruzione) **le superfici accessorie (SA) di pertinenza degli edifici di cui ai punti a) e c) precedenti**, fino ad una superficie massima di 30 mq ogni unità abitativa. La condizione è che venga dimostrato, sulla base di un certificato storico di accatastamento all'urbano, che l'edificio è stato costruito fin dall'origine per funzioni abitative non agricole, con l'esclusione di tutti i casi di edifici residenziali nati come rurali, frazionati e accatastati all'urbano in tempi successivi.

NORMA DI CARATTERE GENERALE PER TUTTI GLI EDIFICI DEL PRESENTE PARAGRAFO

1. E' ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici di cui **ai punti a) e c) precedenti**, solamente in quei casi (da dimostrare con perizia giurata accompagnata da un rilievo quotato) in cui i medesimi edifici risultino edificati ad una distanza inferiore a m. 10 dal bordo di un corso d'acqua e quindi risultino interessati da fascia di rispetto fluviale; la ricostruzione con traslazione dell'area di sedime deve avvenire solo per portarsi al di fuori della fascia di rispetto medesima.

2. E' inoltre ammessa la demolizione con successiva fedele ricostruzione degli edifici di cui **ai punti a) e c) precedenti**, contrassegnati dalla lettera "X" nelle Tavole grafiche del RUE quando è presente la funzione residenziale solamente in quei casi (da dimostrare con perizia giurata accompagnata da un rilievo quotato) in cui i medesimi edifici risultino collocati ad una distanza uguale o inferiore a m. 10 dalla linea ferroviaria e dalla viabilità primaria (intendendosi quella provinciale); la ricostruzione deve avvenire mediante traslazione dell'edificio solo per portarsi al di fuori della fascia di rispetto della viabilità medesima.

3. Le piscine sono ammesse e vanno previste all'interno di un progetto complessivo dell'insediamento o corte ex rurale senza pregio, purchè nei limiti di una piscina per corte o insediamento.

33.3 - PARAGRAFO TERZO: Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, utilizzati per funzioni non agricole. Si tratta di un insediamento per "attività di catering" individuato con il numero 2 cerchiato (Tavoletta n. 16 in scala 1:5000), una "attività di riparazione auto" individuato con il numero 3 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000); una "vendita all'ingrosso" di prodotti alimentari individuato con il numero 4 cerchiato (Tavoletta n. 5 in scala 1:5000): tutti gli insediamenti sono perimetrati con linea di colore verde.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli Usi ammessi sono rispettivamente:

- per l'insediamento "attività di catering": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC17
- per l'insediamento "attività riparazione auto": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC15
- per l'insediamento "vendita all'ingrosso": UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UP8

paragrafo 3): Capacità edificatoria

1. La capacità edificatoria ammessa è la seguente:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - interventi di recupero e CD come definiti all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale
 - interventi di AM e NC per la realizzazione di un incremento di SU max 200 mq per il fabbricato già adibito a "preparazione pasti e conservazione prodotti", nonché di una SA max 80 mq per spazi porticati.
- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - interventi sugli edifici esistenti a parità di SC; sono inoltre salvaguardati gli interventi previsti all'Art. 33.2 precedente per l'edificio residenziale.
- per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
 - interventi sull'edificio esistente a parità di SC..

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. Le modalità di attuazione prevedono:

- per l'insediamento "attività di catering":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 21 precedente per gli edifici classificati di valore storico testimoniale
 - intervento diretto subordinato alla presentazione di un Progetto Unitario (PU) esteso a tutta la corte ex agricola con la sottoscrizione di una Convenzione; nella convenzione saranno fissati impegni d'uso e per l'utilizzo della nuova SU ed SA concessa in incremento, nonché per definire oneri compensativi, anche in prestazioni di servizio, a favore del Comune.
- per l'insediamento "attività riparazione auto":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.
- per l'insediamento "vendita all'ingrosso":
 - intervento diretto come previsto all'Art. 33.2 precedente.

2. Al cessare delle attività in essere per tutti gli insediamenti precedenti, la proprietà potrà formulare delle proposte di intervento e di cambio d'uso da definirsi con l'inserimento in POC e la sottoscrizione di un Art. 18.

paragrafo 4): Parametri

1. Nel caso di intervento di CD, AM e NC, sono previsti i seguenti parametri:

- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da monetizzare
 - P3 da realizzare

- altezza massima dei fronti:
 - H = non superiore all'esistente

Art. 34 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

34.1 - PARAGRAFO PRIMO: Interventi connessi all'attività agricola

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di San Giorgio di Piano risulta essere interessato da un Ambito agricolo di rilievo paesaggistico che interessa la porzione del territorio comunale coincidente con la porzione di "Sub-Unità di paesaggio: Conca morfologica del Riolo", così come definita dal PSC.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Nell'Ambito di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi sono indirizzati a:
 - Salvaguardare il paesaggio della conca morfologica attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione, attraverso il completamento della rete ecologica esistente, con le zone umide presenti ed altre aree di valenza naturalistica
 - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore
 - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra
 - Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori
 - In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 21 precedente, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; **per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 33, con l'esclusione degli interventi di cui alla voce b3) d), f), ed h).**
2. In questi ambiti le scelte produttive agricole vanno prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettano il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.

34.2 - PARAGRAFO SECONDO: Insediamenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano, già utilizzati per funzioni non agricole ed oggi dismessi.. Si tratta dell'ex allevamento svedese di cavalli, indicato con perimetro verde e con il numero 1 cerchiato nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000).

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Le funzioni ammesse sono da estendere in generale a tutti gli usi in grado di generare sinergie favorevoli al recupero, alla valorizzazione ambientale ed alla rifunzionalizzazione dell'area, ovvero:

- Funzioni commerciali, direzionali, di servizio quali UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22
- Funzioni alberghiere quali UL1, UL2
- Funzioni speciali quali US4
- sono inoltre confermati gli Usi previsti al precedente Art. 21 per gli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

paragrafo 3): Modalità di Attuazione

1. La rifunzionalizzazione dell'area si attua tramite POC.
2. In attesa dell'inserimento in POC sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti classificati di "valore storico-testimoniale" ai sensi dell'Art. 21 precedente.
3. Il fabbricato ex stalla e gli altri edifici non classificati di valore storico-testimoniale, possono essere rifunzionalizzati solo tramite POC. Nel POC dovranno essere fissati interventi di riqualificazione ambientale anche in rapporto alle reti ecologiche di cui al precedente Art. 19.

paragrafo 4): Parametri

2. Nel caso di intervento di cui al paragrafo 3), comma 3 precedente, sono previsti i seguenti parametri:
 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni:
 - P1 da realizzare
 - P3 da realizzare
 - altezza massima dei fronti:
 - H = uguale all'esistente o da definire in sede di POC per necessità diverse.

CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 35 – Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono:

Le dotazioni territoriali , ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP comprendono:

1. le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
2. le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti
3. le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti "standard"

Art. 35.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. All'interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:
 - a) Cimiteri - vedi Art. 19.6 delle norme del PSC
 - b) Impianti acquedottistici e reti di approvvigionamento idrico – vedi art. 19.10 delle norme del PSC
 - c) Impianti di depurazione e reti fognarie – vedi Art. 19.3 delle norme del PSC
 - d) Metanodotti – vedi Art. 19.4 delle norme del PSC
 - e) Elettrodotti e impianti di distribuzione dell'energia - vedi Art. 19.8 delle norme del PSC
 - f) C.E.R. - vedi Art. 19.7 delle norme del PSC
 - g) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
 - h) Cabine di riduzione e prelievo gas – vedi Art. 19.5 delle norme del PSC
 - i) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)
2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC (dove segnalato) o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

Art. 35.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni ecologiche e ambientali è fatto riferimento all'art. XX delle norme del PSC.

~~1) Area non fruibile come attrezzature e spazi collettivi~~

~~Nella verifica delle dotazioni esistenti e di previsione di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento delle dotazioni obiettivo di cui al punto successivo, non si dovrà tenere conto:~~

- ~~—delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;~~
- ~~—dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A 23 della L.R. 20/2000;~~
- ~~—dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;~~
- ~~—delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 — Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio — siano classificate o da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;~~
- ~~—delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;~~
- ~~—delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000, del DM 29 maggio 2008 e della Delibera della Giunta Regionale n. 1138 del 21 luglio 2008, salvo che siano destinate a parcheggi;~~
- ~~—delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche e di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A 24 comma 2 della L.R. 20/2000;~~
- ~~—delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.~~

~~Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.~~

Art. 35.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 27 delle norme del PSC.

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

~~1. Il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi. Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP definisce i valori di seguito indicati:~~

~~—Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la **dotazione obiettivo** di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale — spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici — è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto (calcolate sulla base di un parametro di 29 mq di SU per ogni abitante teorico da soddisfare con le dotazioni).~~

~~Nella verifica delle dotazioni esistenti o previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore obiettivo, non si dovrà tenere conto:~~

- ~~—delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali che costituiscono nel loro insieme “verde complementare alla viabilità”;~~
- ~~—dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A 23 della L.R. 20/2000;~~
- ~~—dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;~~
- ~~—delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 — Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio — siano classificate o da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;~~
- ~~—delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;~~
- ~~—delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000, del DM 29 maggio 2008 e della Delibera della Giunta Regionale n. 1138 del 21 luglio 2008, salvo che siano destinate a parcheggi;~~
- ~~—delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche e di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A 24 comma 2 della L.R. 20/2000;~~
- ~~—delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.~~

~~Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.~~

~~2. La dotazione parametrica di 30 mq/ab riferita alla popolazione esistente e prevista, dovrà essere soddisfatta a livello comunale (vedi direttiva PTCP Art. 10.5, comma 4); per i centri abitati minori non è tassativo il raggiungimento della **dotazione obiettivo** sopra definita.~~

~~3. Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.~~

~~4. Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.~~

~~5. Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A 26 della L.R. 20/2000.~~

~~6. Il RUE definisce i casi in cui è possibile la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi per gli ambiti consolidati, gli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale, gli ambiti rurali, nonché per i centri storici.~~

~~7. Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero" sono soggetti ad intervento REV (vedi definizione in APPENDICE 1 e 1.1) con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica.~~

paragrafo 2): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 27 delle norme del PSC.

~~1. Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione/obiettivo:~~

- ~~— attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;~~
- ~~— attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;~~
- ~~— aree sistemate a verde o aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 17 mq/abitante.~~
- ~~— parcheggi: 6 mq/abitante;~~

~~dove l'abitante teorico di riferimento in caso di interventi residenziali di nuova provvisione è pari a 28 mq di SU residenziale.~~

paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggruppamenti:

- a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo
 - asili nido e scuole materne, pubbliche e private
 - scuole elementari
 - scuole medie dell'obbligo
- b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose
 - aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; alloggi protetti.
 - aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse correlate (nelle aree per attrezzature religiose possono essere comprese aree destinate a verde attrezzato, a scuole per l'infanzia, ad alloggi protetti; a ciascun tipo di attrezzatura e relativa area di pertinenza va applicato l'indice specifico di cui al paragrafo 4) successivo
- c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale
- aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al precedente Art. 35.2
- le attrezzature sportive pubbliche potranno essere realizzate, anche da enti, associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico

- d) aree per parcheggi pubblici
- aree destinate a parcheggio pubblico

paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

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

1) - MO

2) - MS

3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

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

- per le scuole: Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: Uf = 0,40 mq/mq
 - per le aree situate nel Centro storico (ex Caserma ed ex Ufficio postale) si interviene con il recupero funzionale degli edifici esistenti con il tipo di intervento previsto nella Tav. 3.
 - - fino alla realizzazione massima di mq 4.486,00 di SC complessiva, compreso la quota già edificata, per l'area posta tra le vie Cinquanta e Cataldi attualmente utilizzata della Comunità Marana-tha.
- per le attrezzature religiose: Uf = 0,40 mq/mq
 - Nelle aree per attrezzature religiose è sempre ammesso l'incremento dei servizi ed accessori per le residenze esistenti (SA) nei limiti fissati agli Artt. 2.4.6, 2.4.7.1, 2.4.7.2 e 2.4.7.3 precedenti.
- per le attrezzature sportive pubbliche: Uf = 0,35 mq/mq (di cui il 70% è possibile coprire in modo permanente)

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

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

Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi

- diretta

Paragrafo 6) Parametri ed oneri

- parcheggi privati e parcheggi pubblici: secondo quanto previsto all'art. 36 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
 - m. 12,50
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i qua-

- li vale l'altezza di m. 12,50.
- m 9,50 nelle zone per attrezzature religiose, con esclusione dell'altezza dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC.
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

Art. 35.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare

1. In tutti gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, terziari, direzionali, commerciali, negli ambiti rurali regolamentati dal presente RUE, e quindi con esclusione degli ambiti assoggettati a POC, sono considerate compatibili, anche per l'espletamento di eventuali procedimenti finalizzati all'apposizione del vincolo espropriativo, tutte le opere infrastrutturali a carattere lineare di seguito elencate:

- linee elettriche interrate;
- linee elettriche aeree di potenza fino a 15.000 kW (con esclusione del Centro Storico ed aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica);
- metanodotti aventi pressione d'esercizio fino a 5 bar (*condotte di IV^a specie di cui al punto 1.3 del DM 24/11/1984*);
- reti acquedottistiche;
- reti fognarie;
- reti relative alle telecomunicazioni;
- altre reti.

2. Per le opere di cui sopra resta ferma l'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali, pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, previsti da specifiche normative.

Art. 36 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi*Definizioni*

1. **Parcheggi pubblici (P1)**: riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della [L.R. 20/2000](#). Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. **Parcheggi pubblici (P2)**: riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della [L.R. 20/2000](#) e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. **Parcheggi privati (P3)**: i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della [L. 122/1989](#). Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente. I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della [L. 122/1989](#) e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.⁵³
4. **Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)**: riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla [D.C.R. 1253/1999](#), punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa;
 - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Funzioni agricole
 - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, ~~ovvero interventi che determinino comunque il passaggio da una all'altra delle funzioni sopra elencate~~, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate, ~~o in misura maggiore rispetto quelli esistenti.~~
4. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano ~~compreenti più locali e spazi per~~ due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
5. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della [L.R. 20/2000](#), ~~destinando lo stesso ricavato all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.~~
6. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi ~~pubblici~~ in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato **o monetizzato** come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA **o in occasione di precedenti interventi di cambio di destinazione d'uso, inerenti le medesime unità immobiliari.**
7. **Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE7, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali.**

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e privati (P3) e verde pubblico

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati **e verde pubblico**, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.
2. **In tutti gli ambiti consolidati e nei centri storici, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.**

⁵³ Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

3. Negli ambiti agricoli, per le funzioni residenziali, valgono le dotazioni di autorimesse di cui all'abaco allegato 1 per gli edifici classificati, ed all'art. 33.2 per gli edifici senza valore storico testimoniale. Per le funzioni commerciali al dettaglio, direzionali, artigianali di servizio e assimilabili, alberghiere e di soggiorno temporaneo valgono le prescrizioni di cui agli artt. 36 e 37.
4. Negli ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione si fa riferimento a quanto specificamente indicato per ogni ambito in sede di POC e di PUA.
5. Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. Il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.

FUNZIONI ABITATIVE				
UA1 UA2				
IN AMBITI CONSOLIDATI⁽⁴⁾ E CENTRO STORICO⁽⁵⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI O DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione (6) Ampliamento (4) Cambio di destinazione d'Uso RT (Centro Storico)	Ampliamento (2) Ristrutturazione (2) Cambio di destinazione d'Uso (2) Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SU	Nuova costruzione mediante demol. e ricostruzione Nuova costruzione su lotto libero Cambio di destinazione d'uso globale (intero edificio) da altro uso a residenza	Nuova costruzione
Par-cheggi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di Su in ampliamento con almeno una autorimessa per ogni alloggio di provvisione	2 posti auto per alloggio (di cui almeno 1 in autorimessa, tranne nel caso di cambio di destinazione d'uso)	2 posti auto per alloggio (di cui almeno 1 in autorimessa)
Par-cheggi Pubblici (P4)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati del RUE	6 mq. ogni 20 mq. di Su (3) in ampliamento da monetizzare quando specificamente indicate nelle norme del RUE	6 mq. ogni 25 mq. di Su (3) da monetizzare quando specificamente indicate nelle norme del RUE	da monetizzare quando specificamente indicato nelle norme del RUE

Par- cheggi Pub- blici				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni ambito
(P2)				

- (1) Ampliamento funzionale dell'unità abitativa esistente, ove non si creano nuove unità abitative né suddivisione di una unità immobiliare in più unità immobiliari.
- (2) Ampliamento della Su esistente con o senza intervento di ristrutturazione edilizia o di cambio d'uso, che crea nuove unità abitative
- (3) 6 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 29 mq di Su)
- (4) In tutti gli Ambiti consolidati e nel centro storico possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq.) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per carenza di Superficie disponibile sul fronte strada.
- (5) Per l'Ambito Centro storico la prescrizione va verificata in funzione della specificità dell'intervento
- (6) Senza incremento di unità abitative

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
ParCHEGGI Privati (P3)	2 posti auto per ogni nuova U.I. salvo quanto previsto nei singoli ambiti	2 posti auto per alloggio od U.I. (di cui almeno il 50% in autorimesse)	
ParCHEGGI Pubblici (P1)	5 mq. ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	18 mq ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(1) 29 mq = 1 abitante teorico

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC12/B, UC14, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3				
IN AMBITI CONSOLIDATI⁽²⁾ NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE⁽⁴⁾				AMBITI PER NUOVI INSE- DIAMENTI O PER RIQUA- LIFICAZIONE, RESIDEN- ZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di interven- te	Manut. Ordin. Manut. Stra- ord. Ristruttura- zione ⁽⁶⁾ Ampliamento (4) Cambio di destinazione d'Uso	Ampliamento ⁽²⁾ Ristrutturazione ⁽²⁾ Cambio di destina- zione d'Uso ⁽²⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SU	Nuova costruzione me- diante demol. o ricostru- zione Nuova costruzione su lot- te libere Cambio di destinazione d'uso globale (intero edi- ficio) da altro uso a ter- ziarie	Nuova costruzione
Parcheg- gi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di SUL in ampliamento e soggetta a cambio d'uso ⁽⁵⁾ (Per le attività commerciali al det- taglio vedasi tabel- la specifica – P4.) vedasi tabella spe- cifica)	30 mq. ogni 100 mq. di SUL ⁽⁵⁾ (Per le attività commer- ciali al dettaglio vedasi tabella specifica – P4.)	30 mq. ogni 100 mq. di SUL (Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica – P4.)
Parcheg- gi Pubblici (P4)	Parcheggi già cartografi- camente individuati negli elaborati di RUE	40 mq. ogni 100 mq. di SUL in ampliamento 40 mq. ogni 100 mq. di SUL in ampliamento nel caso di attività commerciali	40 mq. ogni 100 mq. di SUL in ampliamento 40 mq. ogni 100 mq. di SUL nel caso di attività commerciali	
Parcheg- gi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifi- che indicate per ogni ambito

(1) Ampliamento funzionale dell'unità locale esistente, che non crea nuove unità immobiliari

(2) Ampliamento della Su esistente con e senza intervento di ristrutturazione edilizia o di cambio d'uso, che crea nuove unità immobiliari

(3) In tutti gli Ambiti consolidati possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) e quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

(4) Per il territorio rurale vedi prescrizioni specifiche Art. 30, 31 e 32

(5) Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel Centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti

~~(6) Senza incremento di unità abitative~~

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI, FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3 IN AMBITI CONSOLIDATI E RURALI			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SU <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU ^(*) che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI				
UP1, UP2, UP3, UP7, UP8				
AMBITI CONSOLIDATI⁽¹⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione Ampliamento Cambio di destinazione d'Use	Ampliamento Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SU Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altre uso a produttivo)	Nuova costruzione su lotte libere Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso globale in toto edificio (da altro uso a uso produttivo) di porzione o/o unità immobiliare autotonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	—————	15 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento e soggetto a cambio d'uso	15 mq. ogni 100 mq. di SU	15 mq. ogni 100 mq. di SU
Parcheggi Pubblici (P4)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	10% della SU monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nel RUE	10% della SU monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nel RUE	5% della SU
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito

- (1) In tutti gli ambiti consolidati devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
- (2) Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali.
- (3) In caso di aumento di SC o di cambio di destinazione d'uso in cui la nuova provizione richiede una dotazione maggiore di parcheggi pubblici o privati rispetto a quelli già esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni pari alla differenza fra le quote già esistenti e le quote previste in ampliamento o per la nuova destinazione.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)

1. I parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella e non possono in nessun caso essere monetizzati:

Attività commerciale con superficie di vendita:	Alimentare	Non alimentare
Fino a 150 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 150 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 800 e fino a 1500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv

2. Tutta la materia specifica degli standard in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'art. 34 Urbanistica commerciale fatte salve le seguenti specifiche riguardanti i parcheggi pubblici (P1) e il verde pubblico per attività commerciali al dettaglio nei diversi Ambiti consolidati.

Per gli ambiti AUC-A, AUC-E vengono fissati i seguenti parametri:

- per l'uso UC3:
 - P1: da monetizzare
 - Verde pubblico: non richiesto

Per gli ambiti AUC-C, AUC-D, ASP-C e ASP-B vengono fissati i seguenti parametri:

- per l'uso UC3:
 - P1: da monetizzare
 - Verde pubblico: non richiesto
- per gli usi UC4 e UC5:
 - P1: da realizzare
 - Verde pubblico: da monetizzare

Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati del RUE.

Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto od auto-rimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.
2. I parcheggi pubblici (P1, P2 e P4), sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

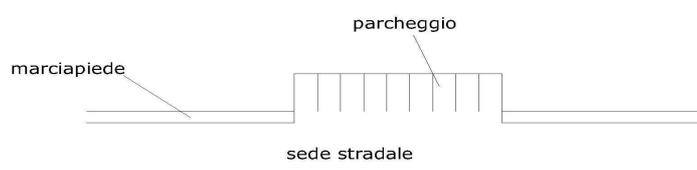
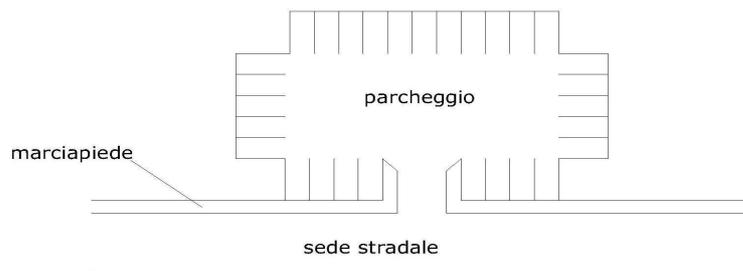


figura 1

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e spazi di manovra (vedi figura 2).

figura 2)



3. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili. ~~Le alberature, ubicate in modo da contribuire al disegno complessivo dei percorsi viabilistici o pedonali, dovranno essere nella misura minima di 1 pianta ogni 2 posti auto di parcheggio.~~
4. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto.

Paragrafo 2) VERDE PUBBLICO

~~La modalità di calcolo dello standard di verde pubblico dovuta nel caso di cambio d'uso tiene conto dei seguenti casi:~~

- ~~— Se il cambio d'uso avviene con opere fino alla **MO** si paga la monetizzazione del verde facendo la differenza tra il valore della destinazione d'uso finale e quella di partenza, facendo riferimento ai parametri delle vigenti norme del RUE;~~
- ~~— Se il cambio d'uso avviene con opere di **RE** si monetizza il verde riferito alla SU della destinazione finale.~~
- ~~— Lo standard di verde è previsto a fronte di cambio d'uso da una funzione all'altra (in riferimento all'Art. 2.7.2 precedente).~~

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

Art. 37 – Urbanistica Commerciale

Paragrafo 1) - DEFINIZIONI

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n.114/1998, della L.R. n.14/1999 e della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23 settembre 1999, le attività commerciali al dettaglio in sede fissa vengono classificate per "settore merceologico" e per "tipologie di esercizi" in funzione della dimensione della "superficie di vendita". Le previsioni insediative e normative recepiscono altresì le determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia in data 7 aprile 2009 e che costituisce variante al PTCP per quanto riguarda l'Art. 9.5.
- ~~2. Si definisce Superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci o collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.~~
3. Ai fini della della definizione di **Superficie di Vendita** degli esercizi commerciali, compresi quelli riguardanti merci ingombranti, è fatto riferimento alle definizioni di cui alla [D.A.L. 279/2010](#) e alla [D.C.R. 1253/1999](#) come modificata dalla [D.C.R. 344/2002](#) dalla [D.C.R. 653/2005](#) e dalla [D.C.R. 155/2008](#);
- ~~4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili o a consegna differita (concessionario auto e relativi accessori, rivendita di legnami, di materiali per l'edilizia o di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quanto questa non sia superiore a 2.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente.~~
- ~~2. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/08. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre o/o vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.~~
- ~~3. Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 10bis della L.R. n. 14/1999 come modificata dalla L.R. n. 6/2007, la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.~~
- ~~4. Ai fini e per gli effetti di quanto disposto al punto 5 precedente, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore, con cui il medesimo si impegna a non introdurre o vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate. In caso di compute della superficie di vendita secondo le modalità indicate nel precedente comma, non risultano applicabili le disposizioni contenute al precedente comma 3 in materia di vendita di merci ingombranti.⁶⁴~~
5. ~~La~~ **Si definisce Superficie lorda di pavimento (SUL)** è definita nell'APPENDICE "Definizioni tecnico per l'urbanistica ed edilizia". Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 L.R. 20/2000) di verde o parcheggio (P1) **degli esercizi commerciali**, la somma delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi "avancassa". Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 [L.R. 20/2000](#)) di verde e parcheggio (P1).

⁶⁴ Cfr. delibera C.R. 155/2008

6. L'attività di **commercio elettronico** riguarda l'insieme delle transazioni per la commercializzazione di beni e servizi tra produttore (offerta) e consumatore (domanda), realizzate per via ~~elettronica e telematica (tramite Internet)~~. Il commercio elettronico può avvenire in tutti gli ambiti territoriali previsti dal presente RUE relativamente alle sole transazioni od attività meramente telematiche, mentre eventuali funzioni ad essa complementari o di supporto (magazzini, depositi, mostre ed esposizioni ecc.), possono avvenire esclusivamente negli ambiti territoriali in cui risultano compatibili, secondo quanto individuato dal presente RUE.
5. I **settori merceologici** individuati sono **quelli individuati al punto 1.1 della** ~~seguenti~~ [D.C.R. 1253/1999](#) **ed in particolare:**
- vendita di prodotti alimentari
 - vendita di prodotti non alimentari

Paragrafo 2) - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai fini della definizione delle tipologie di esercizi commerciali e della loro rilevanza (provinciale, sovracomunale e comunale), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#) e alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1 delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

1. Gli esercizi commerciali, ai sensi dell'Art. 9.5 del PTCP, sono definiti secondo le seguenti tipologie fondamentali e classi dimensionali:

~~a) Tipologie di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore~~

~~SINGOLE STRUTTURE~~

~~Tipo 1 – grandi strutture alimentari di livello superiore, con almeno 4.500 mq di superficie di vendita del settore alimentare;~~

~~Tipo 2 – grandi strutture non alimentari di livello superiore, con almeno 10.000 mq di superficie di vendita del settore non alimentare;~~

~~CENTRI COMMERCIALI~~

~~Tipo 3 – centri commerciali con grandi strutture alimentari e non alimentari di livello superiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● grandi strutture alimentari di livello superiore (di tipo 1), o comunque di grandi o/e medio strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17) con almeno 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- ~~● grandi o/e medio strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18) anche oltre 10.000 mq di superficie di vendita complessiva o eventualmente, di grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore (di tipo 2).~~

~~Tipo 4 – centri commerciali con grandi strutture alimentari di livello inferiore e grandi strutture non alimentari di livello superiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● grandi strutture alimentari di livello inferiore (di tipo 7) o comunque di grandi o/e medio strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17) fino a 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- ~~● grandi strutture non alimentari di livello superiore (di tipo 2), o comunque di grandi o/e medio strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18) con almeno 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.~~

~~AREE COMMERCIALI INTEGRATE~~

~~Tipo 5 – aree commerciali integrate per strutture medio e grandi di livello inferiore e superiore, con superficie territoriale dell'insediamento commerciale anche oltre 5 ettari e possibile presenza di:~~

- ~~● grandi o/e medio strutture di vendita alimentari (di tipo 7, 15, 17)~~
- ~~● grandi o/e medio strutture di vendita non alimentari (di tipo 2, 8, 16, 18);~~
- ~~● strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare on-~~

~~tro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 2, 7), ed eventualmente centri commerciali con grandi strutture alimentari di livello superiore (di tipo 3), purchè la funzione commerciale venga integrata con altre funzioni urbane, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici, e connessioni ciclo pedonali;~~

~~**Tipo 6** aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq e con possibile presenza di:~~

- ~~● grandi o/e medio strutture di vendita alimentari (di tipo 7, 15, 17);~~
- ~~● grandi o/e medio strutture di vendita non alimentari (di tipo 8, 16, 18);~~
- ~~● strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 7, 8).~~

~~**b) Tipologia di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore**~~

~~**SINGOLE STRUTTURE**~~

~~**Tipo 7** grandi strutture alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita oltre 1.500 mq e fino a 4.500 mq;~~

~~**Tipo 8** grandi strutture non alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita oltre 1.500 mq e fino a 10.000 mq;~~

~~**CENTRI COMMERCIALI** — La SV totale è rappresentata dalla somma di tutte le SV delle singole strutture e la procedura è unica~~

~~**Tipo 9** centri commerciali con grandi strutture di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 mq e fino a 14.500 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● grandi strutture alimentari (di tipo 7), o comunque di grandi o/e medio o/e piccole strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17, 19) fino a 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- ~~● grandi strutture non alimentari (di tipo 8), o comunque di grandi o/e medio o/e piccole strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18, 20) fino a 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.~~

~~**Tipo 10** centri commerciali con medie strutture alimentari e grandi non alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 e fino a 12.500 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● medie strutture alimentari (di tipo 15), o comunque di medie o/e piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- ~~● grandi strutture non alimentari (di tipo 8), o comunque di grandi o/e medio o/e piccole strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18, 20) fino a 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.~~

~~**Tipo 11** centri commerciali con medie strutture, di competenza provinciale, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq e fino a 5.000 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● medie strutture alimentari (di tipo 15), o comunque di medie o/e piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva;~~
- ~~● medie strutture non alimentari (di tipo 16), o comunque di medie o/e piccole strutture (di tipo 16, 18, 20) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.~~

~~**AREE COMMERCIALI INTEGRATE** — La SV totale è rappresentata dalla somma di tutte le SV delle singole strutture e le procedure sono per le singole strutture~~

~~**Tipo 12** aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva fino a 14.500 mq, superficie territoriale dell'insediamento commerciale superiore a 2 ettari e inferiore a 5 ettari e con possibile presenza di:~~

- ~~● grandi o/e medio strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17)~~
- ~~● grandi o/e medio strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18)~~
- ~~● strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 7, 8).~~

~~**Tipo 13** aree commerciali integrate per strutture medie e grandi non alimentari di livello inferiore, con superficie di~~

~~vendita complessiva fino a 14.500 mq, superficie territoriale dell'insediamento commerciale superiore a 2 ettari e inferiore a 5 ettari e con possibile presenza di:~~

- ~~● medio strutture alimentari (di tipo 15, 17);~~
- ~~● grandi o/e medio strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18)~~
- ~~● struttura misto costituito da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro la soglia massima delle medie e delle grandi strutture (di tipo 15, 8).~~

~~AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE~~

~~**Tipo 14** aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione provinciale, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 mq e superficie territoriale dell'insediamento commerciale oltre 1,5 ettari e con possibile presenza di:~~

- ~~● medie strutture alimentari (di tipo 15, 17)~~
- ~~● medio strutture non alimentari (di tipo 16, 18)~~
- ~~● struttura misto costituito da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.~~

~~***c) Tipologia di rilevanza comunale o sovracomunale (in relazione alle caratteristiche dimensionali e localizzative)***~~

~~SINGOLE STRUTTURE~~

~~**Tipo 15** medio grandi strutture alimentari, con superficie di vendita oltre 800 mq e fino a 1.500 mq.~~

~~**Tipo 16** medio grandi strutture non alimentari, con superficie di vendita oltre 800 mq e fino a 1.500 mq.~~

~~**Tipo 17** medio piccole strutture alimentari, con superficie di vendita oltre 150 mq e fino a 800 mq.~~

~~**Tipo 18** medio piccole strutture non alimentari, con superficie di vendita oltre 150 mq e fino a 800 mq.~~

~~**Tipo 19** piccole strutture e esercizi di vicinato alimentari, con superficie di vendita fino a 150 mq.~~

~~**Tipo 20** piccole strutture e esercizi di vicinato non alimentari, con superficie di vendita fino a 150 mq.~~

~~AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE~~

~~**Tipo 21** aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq e fino a 5.000 mq, con possibile presenza di:~~

- ~~● medie strutture alimentari (di tipo 15, 17);~~
- ~~● medio strutture non alimentari (di tipo 16, 18);~~
- ~~● struttura misto costituito da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.~~

~~**Tipo 22** aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale, con superficie di vendita complessiva fino a 2.500 mq con possibile presenza di:~~

- ~~● medie strutture alimentari (di tipo 15, 17)~~
- ~~● medie strutture non alimentari (di tipo 16, 18)~~
- ~~● struttura misto costituito da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.~~

~~CENTRI COMMERCIALI~~

~~**Tipo 23** centri commerciali con medie strutture, di competenza comunale, con superficie di vendita complessiva oltre 1.500 mq e fino a 2.500 mq; possono essere comprensivi di:~~

- ~~● medio strutture alimentari (di tipo 15), e comunque di medie o/e piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino~~

- a 1500 mq;
 - ~~medio struttura non alimentari (di tipo 16), o comunque di medio o/o piccolo struttura non alimentari (di tipo 16, 18, 20) fino a 1500 mq;~~
- 2 - Ai fini delle definizioni di aggregazioni di esercizi commerciali (**Centro commerciale, Area commerciale integrata, Aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza**), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#), alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 3, delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali). ~~Con riferimento anche alle definizioni stabilite dalle normative regionali vigenti in materia di insediamenti commerciali (Dol. Reg. 1253/1999 e 653/2005), vengono di seguito specificate le definizioni relative alle tipologie elencate ai punti precedenti:~~

a) centro commerciale:

~~una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi o attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi allo persone, ecc.). Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi commerciali in esso presenti e gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale devono fare riferimento a tale superficie. Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione e' stabilita per quanto riguarda gli indirizzi direttivi e requisiti urbanistici.~~

b) area commerciale integrata:

~~si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista e venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medio o/o grandi dimensioni. L'area commerciale integrata e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi o simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio, queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo. Gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale devono fare riferimento alle Superfici di vendita delle singole strutture. La superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.~~

c) aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza:

~~insediamenti commerciali, realizzabili anche per fasi successive, caratterizzati dalla concentrazione di una pluralità di medie strutture, eventualmente costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sia nel caso di concentrazioni di più medie strutture su lotti contigui separati da sedi stradali, per le quali siano previsti gli accorgimenti necessari a rendere fruibile unitariamente l'insediamento commerciale da parte dell'utenza (attraversamenti pedonali, sottopassaggi etc.), che nel caso di strutture commerciali ricadenti in aree di intervento in cui si prevedono una pluralità di funzioni, (attività paracommerciali, sociali, culturali o ricreative, servizi complementari), spazi collettivi, in una logica di integrazione funzionale e diversificazione fruitiva degli spazi, tali insediamenti commerciali devono essere considerati "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza". Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio le "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza" sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo. Per superficie di vendita di una aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi commerciali in essa presenti e gli standard di parcheggio pubblico e pertinenziale devono fare riferimento a tale superficie.~~

Paragrafo 3) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 – Procedure autorizzative

1.1. Ai fini della valorizzazione commerciale degli assi di servizio esistenti o pianificati dagli strumenti urbanistici comunali, viene demandata ai Comuni la programmazione e la pianificazione dei centri commerciali di tipo 23, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- siano collocati all'interno di centri storici (ai sensi dell'art. A-7 della [L.R. 20/2000](#)), in aree assoggettate o meno a Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC), o in aree collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni SFM, ove eventualmente realizzare gli insediamenti commerciali e di servizio previsti al comma 2 del successivo punto 7, o anche in aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti (ai sensi dell'art. A-12 della [L.R. 20/2000](#)) se

opportunamente integrate alla residenza, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici e connessioni ciclo-pedonali;

- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
- siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione- la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 1500 mq.

1.2. In ordine all'individuazione degli strumenti di pianificazione e delle procedure attuative di cui ai successivi punti, tali strutture sono da considerarsi “**insediamenti di rilevanza comunale**”, mentre deve farsi riferimento agli “**insediamenti di rilevanza sovracomunale**”, nel caso di strutture di tipo 23 ricadenti in ambiti del territorio urbanizzato non compresi tra quelli sopra elencati.

La superficie di vendita derivante da autorizzazioni per strutture di tipo 23 non si computa ai fini della verifica del rispetto del Range di Variazione **di cui all'art. 9.5, punto 11 del PTCP**.

1.3. Al fine dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, deve considerarsi la superficie di vendita complessiva sia per i centri commerciali, che in tutti i casi di strutture costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sono pertanto autorizzabili esclusivamente con il procedimento della Conferenza dei Servizi ex art. 11 L.R. n. 14/1999:

- le grandi strutture alimentari, non alimentari o miste di tipo 1, 2, 7, 8, ed in ogni caso le grandi strutture commerciali costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq ;
- i centri commerciali di tipo 3, 4, 9, 10, 11, 23;

L'esistenza di parcheggi interrati o di parcheggi pluripiano, di cui al successivo “paragrafo 5) Standard privati di uso pubblico”, al servizio di una pluralità di strutture commerciali che non siano fisicamente accostate ovvero di insediamenti commerciali di tipo 5, 6, 12, 13, 14, 22 anche qualora si trattasse di parcheggi pluripiano - interrati o fuori terra - sui quali vengono realizzate una pluralità di edifici commerciali fisicamente non accostati, collegamenti pedonali, spazi di servizio comuni, non è sufficiente per dare luogo alla definizione di centro commerciale o di grande struttura di vendita.

- Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali inerenti il territorio di San Giorgio di Piano

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del **PTCP** (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal **POIC** (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

~~1 - Il livello di rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali presenti o/o previsti nel Comune di San Giorgio di Piano, è stabilito in relazione alla presumibile estensione geografica dell'influenza e dell'attrazione commerciale che ciascuno dei tipi elencati esercita nel territorio.~~

~~2 - In relazione ai diversi livelli di rilevanza sono definiti gli strumenti attuativi, i procedimenti amministrativi o i soggetti coinvolti, nonché le modalità di partecipazione degli stessi alle verifiche attuative, fermo restando le procedure per le autorizzazioni commerciali previste dalle disposizioni di legge.~~

~~3 - Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999 i livelli di rilevanza sono stabiliti come segue:~~

~~a) **insediamenti e ambiti di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore:**
- non presenti in Comune di San Giorgio di Piano~~

~~b) **insediamenti e ambiti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore:**
- non presenti in Comune di San Giorgio di Piano~~

~~c) **insediamenti di rilevanza sovracomunale**~~

~~(con parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale, o obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti, di cui al successivo punto 4):~~

~~e1) tipologia n. 24~~

~~e2) tipologia n. 23 se ricadente in contesti diversi di quelli di cui alla successiva lettera d2) ovvero in ambiti urbani consolidati o da riqualificare~~

~~e3) tipologia n. 15 se ricadente in ambiti del territorio urbanizzabile di centri abitati o frazioni con oltre 2.500 abitanti, oppure entro il perimetro del territorio urbanizzato o urbanizzabile di centri abitati con meno di 2.500 abitanti.~~

~~L'autorizzazione all'apertura di tali strutture, è subordinata al rispetto delle condizioni urbanistico architettoniche non~~

~~ché al perseguimento dei requisiti energetico-ambientali di cui all'art. 9.5, punto 12, commi 2 e 4 del POIC;~~

d) ~~insediamenti di rilevanza comunale~~

~~(con obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti, di cui al successivo punto 4, comma 5);~~

~~d1) tipologia n. 22;~~

~~d2) tipologia n. 23 se ricadente in aree o ambiti di cui alla lettera c) del comma 2, del precedente paragrafo 2;~~

~~d3) tipologia n. 15, se ricadente entro il perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati e di frazioni con oltre 2.500 abitanti;~~

~~d4) tutti i casi di ampliamento di strutture e aggregazioni preesistenti di rilevanza comunale entro i limiti del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;~~

- Strumenti di pianificazione e procedure attuative

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 4 del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).

1- ~~Gli strumenti e le procedure per l'attuazione degli insediamenti commerciali sono:~~

- ~~● gli Accordi Territoriali di cui all'art. 15 della legge regionale 20/2000;~~
- ~~● gli Accordi con i Privati di cui all'art. 18 della legge regionale 20/2000;~~
- ~~● gli Accordi di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'art. 40 della legge regionale 20/2000; procedura utilizzabile solo nei casi previsti dall'art. 15.5 del PTCP;~~
- ~~● i PSC, POC, RUE, di cui agli art. 28, 29, 30 della L.R. 20/2000;~~
- ~~● i Piani Urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 31 della legge regionale 20/2000, ivi compreso il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC, se comprensivi di iniziative commerciali rilevanti; con riferimento al punto 4.2.3, lettera c) della Deliberazione del Consiglio Regionale 1253/1999 è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali attraverso PUA in tutte le tipologie contrassegnate in elenco con i numeri da 1 a 16 e da 21 a 23;~~
- ~~● le Conferenze dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'art. 11 della legge regionale 14/1999.~~

2- ~~In ordine alla rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali sono stabiliti i seguenti strumenti di pianificazione e attuazione:~~

- ~~a) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione superiore:** non previsto;~~
- ~~b) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore:** non previsto;~~
- ~~c) **insediamenti di rilevanza sovracomunale:** PSC, POC, RUE, in recepimento dell'Art. 9.5 del PTCP, PUA con preventiva richiesta di parere vincolante da parte dei Comuni del medesimo Ambito territoriale sovracomunale, e parere consultivo dei Comuni confinanti;~~
- ~~d) **insediamenti di rilevanza comunale:** PSC, POC, RUE, in recepimento dell'Art. 9.5 del PTCP, preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale PUA con preventiva richiesta di espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti.~~

3- ~~Nei casi di rilevanza sovracomunale di cui al precedente punto 2, lettera c), il Comune sede della proposta di PUA è tenuto a richiedere un parere ai seguenti soggetti, e nel contempo a rendere a loro disponibili e consultabili, anche per via telematica, gli elaborati del PUA:~~

- ~~a) all'Unione di Comuni Reno Galliera;~~
- ~~b) agli altri Comuni confinanti in ogni caso.~~

4- ~~I pareri sono:~~

- ~~● espressi a maggioranza semplice dall'assemblea dei Sindaci nel caso di cui alla precedente lettera a);~~
 - ~~● espressi dalla Giunta Comunale per i Comuni di cui alla lettera b) non compresi in forme associative fra Comuni.~~
- ~~I pareri degli Enti di cui alla lettera a) del comma precedente, purché pervengano entro 60 giorni dalla richiesta, sono vincolanti e ad essi il Comune sede della domanda di insediamento deve attenersi nelle sue determinazioni sul PUA; i pareri degli Enti di cui alla lettera b) del precedente comma sono consultivi e non vincolanti.~~
- ~~I pareri hanno la finalità di esprimere valutazioni in merito agli effetti territoriali ed economico-sociali sul proprio territorio di competenza.~~

5- ~~Nei casi di rilevanza comunale con obbligo di consultazione, di cui al precedente comma 2 lettera d), il Comune sede della proposta commerciale è tenuto a seguire la medesima procedura di trasparenza di cui al precedente comma 3. I pareri~~

~~espressi con le modalità di cui al precedente comma 4 sono tutti consultivi e non vincolanti.~~

~~6. In caso di mancato invio di parere da parte dei Comuni, di cui ai precedenti commi 3, 4, 5, si applica il silenzio-assenso.~~

~~7. Ai fini del monitoraggio del Piano è fatto obbligo ai Comuni di comunicare alla Provincia l'esito dei procedimenti riguardanti le iniziative di cui al comma 3, lettera a) del precedente comma 3, entro 30 giorni dal pronunciamento finale.~~

Paragrafo 4 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ

(Il numero identificativo del tipo di esercizio commerciale, è riferito alla definizione di cui al titolo 9.5 del PTCP – Disposizioni in materia di esercizi commerciali)

1. Per l'insediamento degli esercizi **commerciali di vicinato Tipo 19 e Tipo 20** (SV fino a 150 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) in esubero secondo le indicazioni al successivo paragrafo 7;
 - realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 7.;
2. Per l'insediamento di **medio-piccole strutture di vendita Tipo 17 e Tipo 18** (SV superiore a 150 mq e fino a 800 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
 - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.
 - le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.
3. Per l'insediamento di **medio-grandi strutture di vendita Tipo 15 e Tipo 16** (SV superiore a 800 mq e fino a 1500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 7;
 - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.
 - le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.
4. L'insediamento sia di più **medio piccole** che di **medio-grandi strutture** è consentito nell'ambito di "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza", o di "centri commerciali di rilevanza comunale", in aree assoggettate a Piano di Valorizzazione Comunale (PVC), secondo le soglie massime di 5000 mq di superficie di vendita per le aggregazioni con rilevanza sovra comunale, 2.500 mq per le aggregazioni di medie strutture e centri commerciali di rilevanza comunale.
5. Nei casi di **aggregazioni di medie strutture di rilevanza sovracomunale**, il rilascio dell'autorizzazione/permesso di costruire, è subordinato al parere vincolante dell'Unione dei Comuni Reno Galliera ed agli altri Comuni confinanti, secondo le procedure previste dal POIC. Nei casi di aggregazioni e centri commerciali di rilevanza comunale, il parere

dell'Unione dei Comuni e di quelli confinanti assume valore consultivo.

6. L'autorizzazione all'apertura di nuove **medie strutture nell'ambito di aree con carattere di unitarietà per l'utenza di rilevanza sovracomunale**, è vincolata al rispetto delle seguenti condizioni:
- le valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi devono sviluppare i contenuti richiesti dalle schede tecniche di indirizzo di cui alla D.G.R. 1705/2000 e dalle specifiche azioni di analisi indicate all'interno delle Linee Guida Acea;
 - deve essere predisposto il "manuale d'uso e manutenzione dell'edificio" da allegare ai documenti per la richiesta di agibilità dell'edificio commerciale;
 - tutte le azioni con priorità 1 individuate all'interno delle Linee Guida Acea risultino soddisfatte;
 - i parcheggi pluripiano o interrati al servizio delle aggregazioni di medie strutture con rilevanza sovra comunale, rappresentano una soluzione cui ogni nuovo intervento dovrà conformarsi.
7. L'insediamento di **centri commerciali di rilevanza comunale**, secondo quanto previsto al punto 2 comma 4 dell'art. 9.5 del PTCP, è vincolato al rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
 - siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione - la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 2.500 mq;
 - il rilascio dell'autorizzazione commerciale in sede di Conferenza dei Servizi, è subordinato al parere consultivo dell'Unione dei Comuni Reno Galliera e degli altri Comuni confinanti;

Paragrafo 5 - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

Il **Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC)** deve fissare un perimetro che comprenda in modo significativo aree commerciali esistenti, in particolare all'interno e a ridosso del centro storico, e prevedere interventi di riqualificazione urbana attenti alla compatibilità ambientale e al miglioramento di una parte del centro urbano sia per quanto riguarda l'assetto commerciale, sia con riferimento alla vivibilità, accessibilità sostenibile, all'arredo urbano e alla presenza di servizi di interesse collettivo nelle aree oggetto di intervento. Il PVC sarà oggetto di confronto e concertazione con i soggetti pubblici e privati interessati, con le associazioni del commercio maggiormente rappresentative e con le organizzazioni dei consumatori e sindacali.

Fra le azioni oggetto d'intesa fra i soggetti economici e l'Amministrazione comunale, nel PVC possono essere comprese a titolo esemplificativo:

- interventi di arredo urbano (miglioramento dei sedimi stradali, degli spazi pedonali, panchine, fioriere, ecc.),
- interventi per la mobilità sostenibile (marciapiedi, piste ciclabili, navette ecologiche, ecc.),
- iniziative promozionali ed eventi per potenziare l'attrazione commerciale e turistica del paese,
- iniziative volte a valorizzare prodotti del territorio e le lavorazioni tipiche locali,
- inserimento di operatori locali e di giovani imprenditori commerciali all'interno delle azioni di valorizzazione e per l'attuazione dei nuovi format commerciali,
- servizi di utilità collettiva (servizi per favorire categorie di cittadini deboli o svantaggiate, consegne a domicilio, servizi informativi e culturali, vetrine web di area, ecc).

Una convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.

Per le aree urbanizzate, sottoposte a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, dovrà essere sottoscritta una apposita convenzione integrativa che fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.

Paragrafo 64) - RAPPORTO TRA GLI AMBITI E LA PREVISIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

1. In riferimento alla classificazione del territorio comunale per Ambiti omogenei, le attività commerciali sono ammesse per ogni Ambito sulla base delle successive indicazioni. Sono fatte salve le strutture commerciali esistenti alla data di adozione del RUE, con la possibilità, nel caso in cui una di dette strutture dovesse cessare l'attività, di realizzare una nuova struttura della stessa tipologia e nel rispetto della superficie di vendita preesistente.

- **nell'Ambito Centro Storico e nell'Ambito AUC-E** è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni;
 - standard pubblici (P1) monetizzabili secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) monetizzabili secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

- medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV < 400 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti AUC-A, AUC-B, AUC-C** è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni;
 - standard pubblici (P1) monetizzabili secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - medio-piccole strutture di vendita – USO UC4 e UC5 - (con SV < 400 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C** previsti nel PSC, è possibile in sede di POC, prevedere:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV fino a 800 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti produttivi ASP-C, ASP-B, ASP-C-R, ASP-BA, ASP-T e ASP- AN** le attività commerciali sono definite ambito per ambito; gli standard pubblici (P1) sono da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni riportate ambito per ambito ed al successivo paragrafo 5); i parcheggi pertinenziali (P4) sono da realizzare secondo le indicazioni riportate ambito per ambito ed al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti rurali** è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - **per le stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti o di nuova previsione**, ricadenti all'interno degli Ambiti rurali, è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

Paragrafo 7~~5~~ - STANDARDS URBANISTICI

Standard pubblici

~~Il parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici è la SUL, come definita al precedente paragrafo 1.~~

1. **Parcheggi pubblici (P1):** la dotazione minima di parcheggi pubblici è di **40 mq/100 mq di SUL**; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.
2. **Verde pubblico:** la dotazione minima di verde pubblico è di **60 mq/100 mq di SUL**; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.
3. **Gli standard non possono essere monetizzati** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.
4. **Gli standard possono essere monetizzati** nei seguenti casi e comunque dove previsto ai paragrafi precedenti:
 - nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" (art.8, [L.R. 14/1999](#)):
 - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - nel caso di formazione di Tipologie 22 e 23 purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli inter-

venti edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

- in caso di insediamento di esercizi di vicinato UC3 e medio piccole strutture di vendita (SV<400 mq) in Ambito Centro storico e all'interno di piani particolareggiati per insediamenti produttivi già approvati alla data di adozione del RUE.
5. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto nell'intervento e comunque nelle aree classificate come dotazioni territoriali, per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili.

Standard privati di uso pubblico

Il parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard privati di uso pubblico è la SV, come definita al precedente paragrafo 1.

1. **Parcheggi pertinenziali (P4):** i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.
2. Nei parcheggi pertinenziali, le **dimensioni lineari del singolo posto auto**, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.
Ai fini del rispetto della [L. 122/1989](#), la **superficie convenzionale di un "posto auto"**, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq solo nel caso illustrato all'Art. 36, voce "Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto".
3. **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.** I parcheggi pertinenziali di uso comune di un esercizio commerciale o altra tipologia commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un passaggio pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.
I parcheggi pertinenziali devono essere in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.
Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di cento posti-auto e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
4. **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.** I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal RUE.
Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano, che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.
5. **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali (P4)**
Sono fissate all'Art. 36 precedente.
- ~~6. **Nel caso di aggregazioni di medio struttura (Tipo 22) e di Centri Commerciali (Tipo 23)** la dotazione richiesta di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.~~
6. **Centri commerciali:** la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).
7. **Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate,** alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.
8. **Nel caso che le diverse attività previste** utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.

9. **Casi di possibile riduzione delle dotazioni.** Possono essere previste riduzioni della dotazione di parcheggi pertinenziali, anche fino al 100%, nei soli seguenti casi:
- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della [L.R. 14/1999](#), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
 - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - c) nel caso di formazione di strutture commerciali di Tipo 22 e 23 in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito centro storico a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.
Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.
10. **Posti per motocicli e biciclette.** In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.
11. **Aree per il carico e lo scarico** delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.
Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 38 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti

1. ~~Nelle porzioni di Ambito rurale ricomprese all'interno della fascia di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, nonché negli Ambiti produttivi ASP-AN~~ **Negli ambiti produttivi e all'esterno dei centri abitati** è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla [D.C.R. 355/2002](#), come modificata con [D.C.R. 208/2009](#) e della normativa vigente in materia di sicurezza per lo stoccaggio dei carburanti, e nel rispetto delle prescrizioni dell'ente proprietario della strada;
2. La costruzione dei fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante (con esclusione delle pompe di benzina, delle tettoie, delle pensiline e del fabbricato propriamente a servizio del distributore) deve avvenire fuori dalla fascia di rispetto stradale ad una distanza non superiore a 60,00 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati possono comprendere, servizi accessori all'auto quali: officina meccanica, elettrauto e gommista, lavaggio e ingrassaggio; sono altresì consentiti servizi accessori alla persona quali: pubblici esercizi, rivendite di giornali ed esercizi commerciali di vicinato (usi UC3, UC12/A, UC15 con superficie di vendita inferiore a 150 mq), previa realizzazione di parcheggi privati pari a 40 mq/100 mq di SU/SV.
~~Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti di nuova costruzione, la realizzazione dei nuovi fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante deve avvenire ad una distanza non superiore a 60 metri e ad una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati di servizio possono comprendere, oltre ai servizi specifici dell'impianto, servizi accessori quali officina meccanica di pronto intervento, pubblici esercizi, vendita di autoaccessori, nonché vendita di giornali ed esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 150 mq (USI UC3, UC12, UC15).~~
3. ~~Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti ed individuate da una apposita simbologia, nonché nelle immediate vicinanze, è consentito ampliare o insediare le attività di pubblici esercizi, vendita giornali, esercizi commerciali di vicinato di cui al comma precedente, fino a 150 mq di SU per i primi e di SV per gli esercizi commerciali.~~
4. Le attività di cui ai ~~precedenti commi 2) e 3)~~ **al precedente comma 2** dovranno essere comunque strettamente connesse e complementari, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante. **Tale vincolo dovrà essere sancito da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto.** ~~(attraverso convenzione per vincolo parti nonziale).~~
5. In attesa **dell'adozione o adeguamento** di un apposito ~~aggiornamento del~~ regolamento comunale per disciplinare il rilascio delle autorizzazioni in ottemperanza alla normativa vigente, la Direttiva regionale **(DCR n. 355/2002 come modificata con la DAL 208/2009)** fissa le superfici massime **in mq dei fabbricati** delle nuove stazioni di servizio **in mq con le seguenti dimensioni:**

	AMBITI CONSOLIDATI	AMBITI PRODUTTIVI	AMBITI AGRICOLI
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

6. ~~Sempre la Direttiva regionale, in attesa dell'aggiornamento del regolamento medesimo, fissa~~ **L'altezza massima dei fabbricati è fissata** in m. 5,00 ~~con e/ UF max = 0,05 mq/mq, con esclusione ad eccezione~~ delle tettoie pensiline di copertura delle pompe. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.
7. **L'insediamento puntuale di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti avviene di norma attraverso l'inserimento in POC, così come prescritto all'Art. 30, comma 14, della [L.R. 20/2000](#) e s.m. ed integrazioni.**
8. In caso di cessazione definitiva dell'attività di distribuzione carburanti dovranno essere smantellati e rimossi gli impianti e le attrezzature sopra e sotto suolo, con relativo smaltimento presso centri autorizzati, e ripristino dell'area alla situazione originale **entro i termini stabiliti dal comune ai sensi degli artt. 28 e 28 bis della L.R. n. 17/2014.**
9. Per la stessa area, di concerto con AUSL, ARPA e Comune, dovranno essere inoltre attivate tutte le procedure per la verifica preliminare dello stato di contaminazione del suolo e sottosuolo, per l'effettuazione di eventuali opere di bonifica degli stessi, secondo modalità, procedimenti ed autorizzazioni previste dal Titolo V del D.Lgs 152/2006 e relativi allegati.

Art. 39 – Impianti fissi di telefonia mobile

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

~~1. Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”; Direttiva della Giunta Regionale 20 febbraio 2001 n. 197, come modificata ed integrata dalla delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n. 1138.~~

1. I riferimenti normativi relativi agli impianti di cui al presente articolo sono i seguenti:
- [L.R. 30/2000](#), “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”;
 - Direttiva [D.G.R. 197/2001](#), come modificata ed integrata dalla [D.G.R. 1138/2008](#).

paragrafo 2): Divieto di localizzazione - Tipi di intervento

~~1. Tutti, limitatamente ai manufatti strettamente necessari alla realizzazione degli impianti (box, shelter, ecc...).~~

- I nuovi impianti fissi di telefonia mobile saranno da localizzare preferibilmente nelle aree individuate cartograficamente dal RUE.
- Fermi restando i divieti di localizzazione previsti dall’art. 9 della L.R. 30/2000, sono altresì vietate le localizzazioni di nuovi impianti di telefonia mobile nei seguenti ambiti:
 - nei Centri storici;
 - nelle aree di interesse paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004;
 - nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
 - nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS);
 - nelle corti rurali classificate dal presente RUE.
- Gli interventi di MO, MS, RE, D, R, sono ammessi limitatamente ai manufatti strettamente necessari alla realizzazione degli impianti (box, shelter, ecc.).

paragrafo 3): Modalità di attuazione e prescrizioni particolari

- ~~strumento attuativo~~ intervento diretto;
- autorizzazione con le procedure ed i contenuti fissati dalla [L.R. 30/2000](#) e successive modificazioni ed integrazioni nonché nelle specifiche direttive regionali in materia. ~~direttive~~;
- ~~L’Amministrazione Comunale valuta in via prioritaria le domande nelle quali i “gestori” si impegnano ad ospitare sul proprio impianto una seconda utenza : tale condizione viene espressamente indicata nell’autorizzazione.~~

Prescrizioni particolari.

~~1. Definizioni e parametri edilizi specifici:~~

~~—Struttura portante~~

~~Tutte le strutture autoportanti per impianti di emissione di qualsiasi natura dovranno essere previste in traliccio metallico e a pale adeguatamente colorate. Nelle zone urbanizzate potranno essere autorizzate strutture divisorie previa proposta comparata da parte dei gestori, tra le diverse soluzioni. Tale proposta dovrà essere realizzata con il sistema della simulazione fotografica.~~

~~—Altezza massima della struttura portante~~

~~In relazione alla funzionalità dell’impianto~~

~~—Struttura di contenimento dell’impianto a terra (shelter)~~

~~I contenitori degli impianti di elaborazione del segnale e altre modesto volumetrico potranno essere previste interrato. Nel caso siano realizzati fuori terra, la loro altezza dovrà essere limitata alla dimensione minima necessaria a contenere gli impianti e comunque non potrà essere superiore a 3,50 m dal piano di campagna.~~

~~Nel caso di costruzioni interrato la loro superficie complessiva non potrà essere superiore a 40 mq.~~

~~Nel caso invece si fosse obbligati a realizzare, fuori terra e seminterrato, tale contenitore, il limite edificatorio è di 25 mq di SU.~~

~~—Recinzioni~~

~~Nel caso si preveda di realizzare delle recinzioni di protezione dell’impianto, dovrà essere prevista in rete metallica e mascherata da una “barriera verde” posta all’esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando lo esonzo previsto nel Regolamento del Verde Vigente.~~

~~L'Amministrazione comunale in sede di rilascio di permesso di costruire, potrà valutare di concerto con il Gestore, un'azione di monitoraggio scadenzato, per la verifica del livello delle emissioni elettromagnetiche dell'impianto installato. L'onore di tale prestazione è a completo carico del gestore.~~

~~2. Modalità di intervento e prescrizioni attuative:~~

- ~~— nelle aree individuate con uno specifico simbolo grafico nello Tav. del RUE che rappresenta un impianto esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché una riconfigurazione dei medesimi nel rispetto delle norme vigenti in materia; sono ammessi interventi sui manufatti edilizi esistenti (shelter, box, piccole costruzioni in muratura) fino al raggiungimento dei parametri edilizi massimi sopra definiti.~~
 - ~~— nelle aree individuate con uno specifico simbolo grafico nello Tav. del RUE che rappresenta un sito per nuovo impianto, è ammessa la costruzione di nuovi impianti di telefonia mobile e dei manufatti strettamente necessari alla funzionalità degli impianti medesimi (shelter, box, piccole costruzioni in muratura); tali manufatti devono essere dimensionati secondo i parametri edilizi massimi sopra definiti.~~
 - ~~— l'esatta localizzazione degli impianti di telefonia mobile individuati con simbologia grafica, potrà avvenire in sede di installazione dell'impianto e comunque in posizione immediatamente prossima al sito individuato.~~
 - ~~— nuove richieste da parte dei "gestori" non rientranti tra le aree individuate negli elaborati grafici del RUE, saranno sottoposte a "concertazione" tra il Comune ed il relativo "gestore".~~
 - ~~— per quanto riguarda gli impianti previsti all'interno di contesti territoriali riconosciuti come "zone di rispetto dei nodi ecologici semplici e complessi", dovranno essere approfonditi gli aspetti di inserimento paesaggistico ed ambientale indicati dall'articolo 7.4 del PTCP.~~
- Nel caso in cui un impianto esistente è ricompreso all'interno di un Ambito di nuova edificazione, in sede di PUA devono essere espletate le procedure indicate nella normativa di cui al paragrafo precedente.
 - Nell'ambito del procedimento per la realizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile, dovrà essere presentata una relazione di inserimento paesaggistico-ambientale, che dimostri la minimizzazione e mitigazione degli impatti determinati dall'intervento.
 - Eventuali recinzioni di protezione dell'impianto, dovranno essere previste in rete metallica e mascherate da una "barriera verde" posta all'esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando le essenze previste nel Regolamento del Verde.

Art. 40 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare” sia per *rifunzionalizzazione* che mediante *sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate rispettivamente all’Art. 24.1 e 24.2 del PSC.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nel quale saranno da precisare e definire le relative capacità edificatorie.

2. Fino all’approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le seguenti norme:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria	=	- uguale all’esistente
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, CD = SU esistente
Modalità di attuazione	=	- diretto
Usi ammessi	=	- UA1, UC3, UC5 (con SV < a 400 mq), UC12/A, UC18

3. Per tali ambiti **preliminarmente all’inserimento in POC**, dovranno essere eseguiti indagini di caratterizzazione, ai sensi del [D.Lgs. 152/2006](#) Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante, ~~preliminarmente all’inserimento in POC, se in presenza di aree con attività produttive dismesse o da dismettere; tali verifiche dovranno altresì essere effettuate anche in attesa dell’approvazione del POC in caso di cambi d’uso verso attività consentite, come la residenza~~

4. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d’uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d’uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti per nuovi insediamenti” sia per *funzioni prevalentemente residenziali*, sia per *funzioni produttive*, oltre all’Ambito n. 17 riferito all’Interporto per la parte che corrisponde al III P.P.E.

Detti Ambiti vengono graficizzati con la stessa simbologia che tali Ambiti hanno nel PSC e con lo stesso numero identificativo. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all’Art. 24.3 del PSC “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”; all’Art. 25.4 per gli “Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento”, all’Art. 26.2 per quanto riguarda l’Interporto.

L’attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante il POC, nel quale saranno precisate e definite le relative capacità edificatorie.

2. Fino all’approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le norme degli Ambiti rurali che sottendono tali nuove previsioni (Artt. 21 e 33 del presente RUE).

3. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d’uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d’uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

Art. 42 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.)

paragrafo 1): Definizione

Vedi Allegato 1, [D.A.L. 156/2008](#) “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” come modificata ed integrata con [D.G.R. 1390/2009](#), [D.A.L. 255/2009](#), [D.G.R. 1362/2010](#), [D.G.R. 1366/2011](#), [D. G.R. 832/2013](#) [D.G.R. 967/2015](#) e [D.G.R. 1275/2015](#).

~~1. Sono impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile quelli alimentati da energia solare, eolica, geotermia, idraulica, del moto ondoso, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse finalizzati alla produzione di energia elettrica o termica.⁵⁵~~

paragrafo 2): Criteri localizzativi

1. La localizzazione di impianti FER è consentita, nei sistemi e negli ambiti definiti dal PSC e dal RUE, per ciascuna tipologia e potenzialità di impianto, secondo quanto previsto dai criteri per l'individuazione delle aree non idonee, o idonee con limitazioni, riportate nelle linee guida ministeriali “Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi”, nonché dagli ulteriori atti regionali⁵⁶ e/o provinciali emanati per l'individuazione delle aree non idonee o idonee con limitazioni, per l'insediamento degli impianti medesimi ed in particolare:
 - per gli impianti fotovoltaici: [D.A.L. 28/2010](#) recante “Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica” (BUR n. 170 del 10/12/2010);
 - per gli impianti di produzione energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica: [D.A.L. 51/2011](#) “Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica” (BUR 123 del 5/8/2011..

paragrafo 3): Titoli abilitativi

Vedasi in particolare: [D.Lgs. 387/2003](#) “Attuazione delle direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”, [D.Lgs. 152/2006](#) e s.m.i., [L. 244/2007](#), [D.Lgs 115/2008](#), [L.R. 9/1999](#) e s.m.i. “Disciplina delle procedura di valutazione di impatto ambientale”, [L. 99/2009](#) “Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”, e Decreto interministeriale [D.M. 10/09/2010](#) “Linee guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs 29/12/2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi” (G.U. n. 219 del 18/9/2010), [D.Lgs. 28/2011](#) “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.

~~1. Relativamente ai titoli abilitativi per ciascuna tipologia d'impianto ed alle verifiche ambientali (Autorizzazioni Integrate, Screening, VIA), è fatto riferimento alle norme statali e regionali, nonché alle guide tecniche amministrative vigenti in materia⁵⁷.~~

paragrafo 4): Parametri

1. Relativamente alle distanze da osservare per l'installazione degli impianti FER, si assimilano tali impianti ai “manufatti edilizi o tecnologici”, applicando in materia di distanze il rispetto del Codice Civile e del Nuovo codice della strada e relativo Regolamento.

⁵⁵ Cfr definizione di cui all'allegato 1 Direttiva regionale n. 156/2008

⁵⁶ Relativamente alla individuazione dei siti per impianti fotovoltaici, vedasi anche delibera Assemblea Legislativa Regione E.R. n° 28 del 6/12/2010 recante “Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica” (BUR n. 170 del 10/12/2010), nonché la deliberazione C.R. n. 51 del 26/07/2011 per quanto riguarda gli impianti di produzione energia elettrica mediante impianti eolici, biogas, biomasse ed idroelettriche.

⁵⁷ Vedasi in particolare: D.Lgs 387/2003 “Attuazione delle direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”, D.Lgs 152/2006 e s.m.i., L. 244/2007, D.Lgs 115/2008, LR 9/1999 e s.m.i. “Disciplina delle procedura di valutazione di impatto ambientale”, L. 99/2009 “Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”, e Decreto interministeriale “Linee guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs 29/12/2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi” (G.U. n. 219 del 18/9/2010) e Artt. 5 e 6, D.Lgs 28 del 3/3/2011.

ALLEGATO 1

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

- A1 - Ville e palazzi
- A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

- B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)
- B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

- C1 - Fienili, stalle-fienili
- C2 - Caselle
- C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati
- C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale (*non presente nel Comune di San Giorgio di Piano*)

F - Edifici singoli di interesse architettonico

- F1 – Torri (*non presente nel Comune di San Giorgio di Piano*)
- F2 - Opere idrauliche storiche (*non presente nel Comune di San Giorgio di Piano*)
- F3 - Scuderie

ALLEGATO 2

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Modifiche ai parametri contenuti nelle schede seguenti possono essere fatte con Variante al RUE.

TIPO: VILLE E PALAZZI DI TIPOLOGIA A1

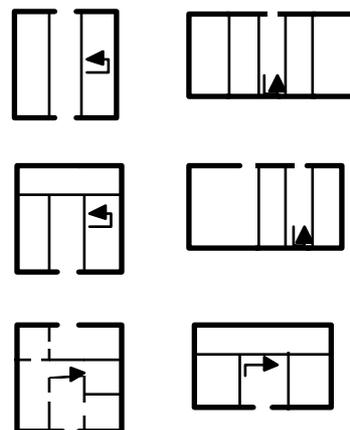
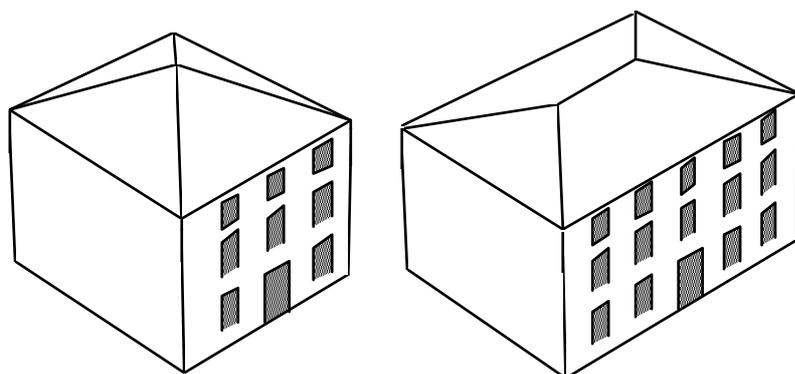
CARATTERISTICHE : Proprio in relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati di tipo singolare e/o monumentale.

INTERVENTO: Nel progetto di rifunzionalizzazione di questa tipologia per tutte le funzioni ammesse, occorre rispettare le modalità di intervento del Restauro scientifico (RS) e del Risanamento conservativo (RC-A) in relazione al grado di vincolo previsto nel RUE; la localizzazione della SA deve essere prevista all'esterno del volume esistente.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 (di cui all'Art. 20) gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Per questi edifici non si applica la disposizione, in caso di recupero residenziale, che richiede una minima superficie per unità abitativa. Il numero di unità abitative ricavabili sono direttamente conseguenti al tipo di intervento e di progetto autorizzato, nel rispetto della tipologia di impianto originaria.

TIPO: CASA PADRONALE TIPOLOGIA A2



schemi tipologici

CARATTERISTICHE: spesso a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato, contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino. Il portico in questa tipologia non è mai presente.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative; sono ammesse più unità abitative purchè aventi una SU media di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

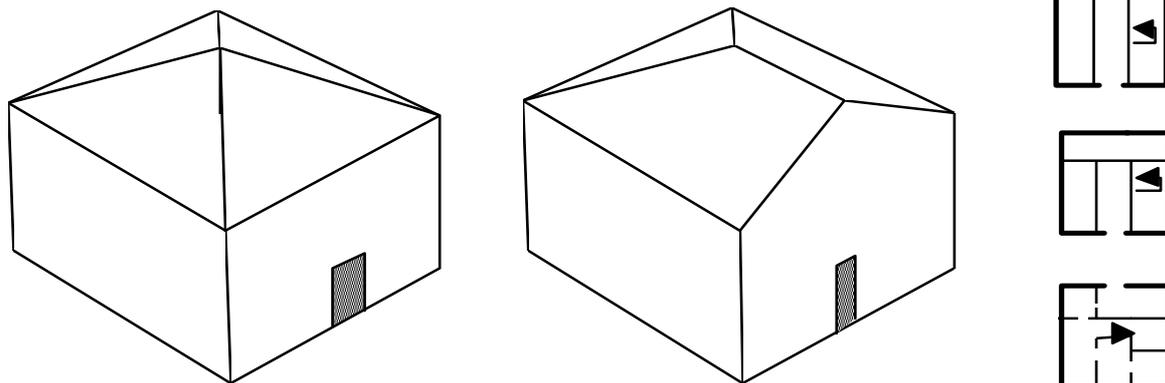
LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO: totale



TIPO: CASA ISOLATA TIPOLOGIA B1, B2



schemi tipologici

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali e di magazzino e cantina. Il portico in questa tipologia non è presente.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative; sono ammesse 3 unità abitative purchè aventi una SU media di almeno 90 mq. In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

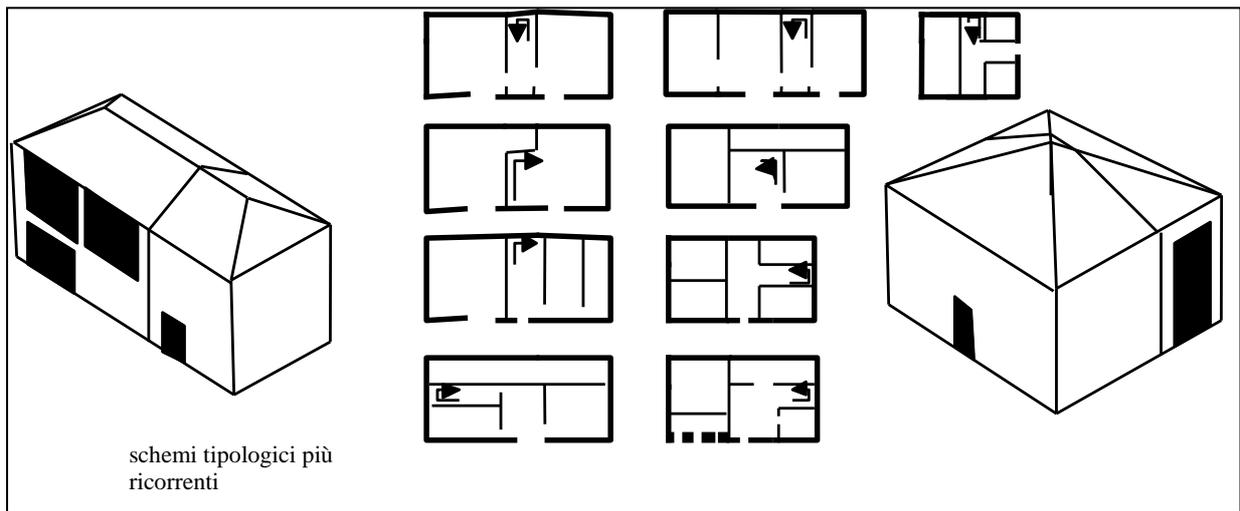
LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



totale



CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é presente anche a pianta molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzinaggio; il portico in questa tipologia non è presente.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

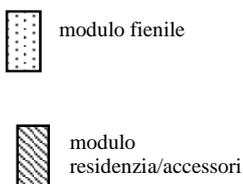
LETTURA DEI MODULI



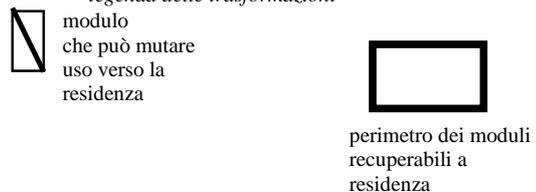
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)

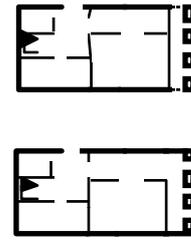
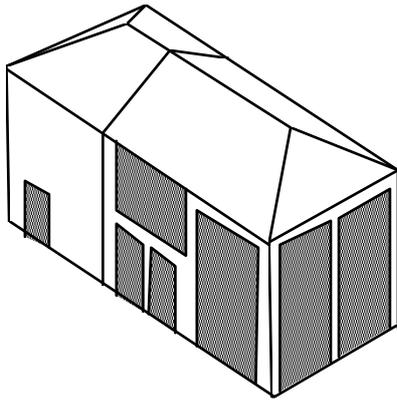


legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni





schemi tipologic

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti; contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

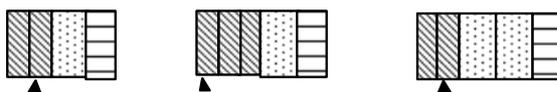
Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

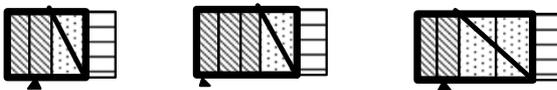
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

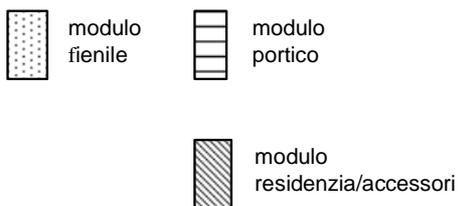
LETTURA DEI MODULI



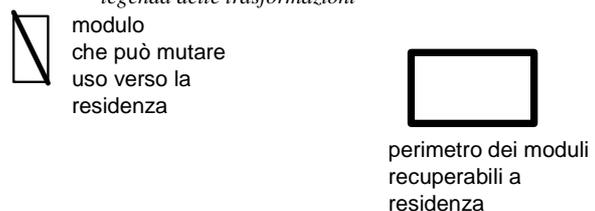
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



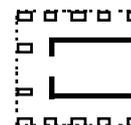
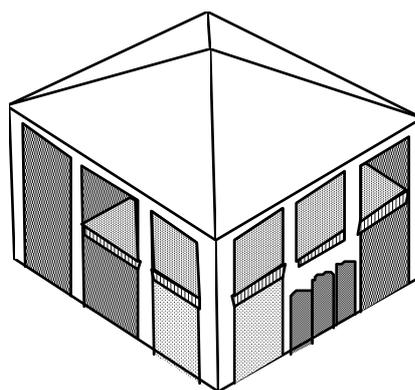
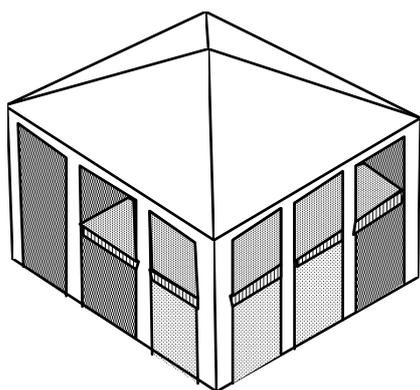
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1



schemi tipologici

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, con tetto a quattro falde e raramente a due, contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa, magazzino oltre ad ampie superfici porticate.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

LETTURA DEI MODULI

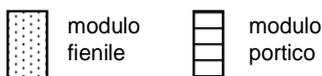


POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)

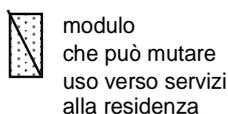
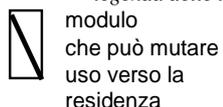


Il lato da lasciare porticato va definito in sede di progetto di recupero e deve riguardare almeno uno dei tre lati

legenda dello stato di fatto

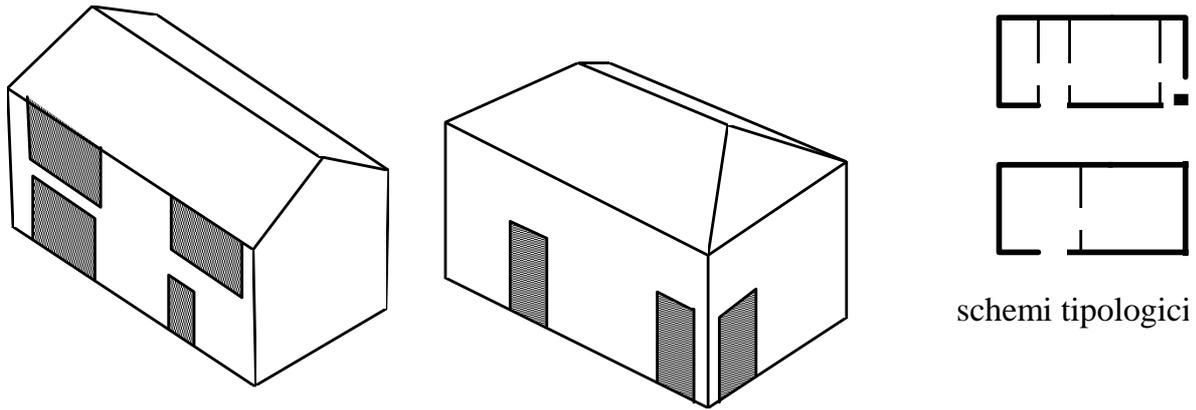


legenda delle trasformazioni



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE TIPOLOGIA C1 e C3



CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, questa tipologia non presenta generalmente un lato porticato; contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e talvolta di ricovero animali, ha la copertura a due o a quattro falde.

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

LETTURA DEI MODULI



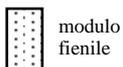
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



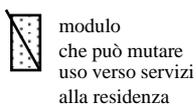
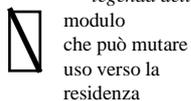
oppure, in alternativa



legenda dello stato di fatto

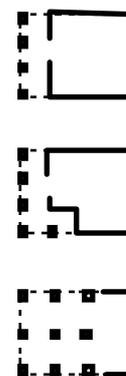
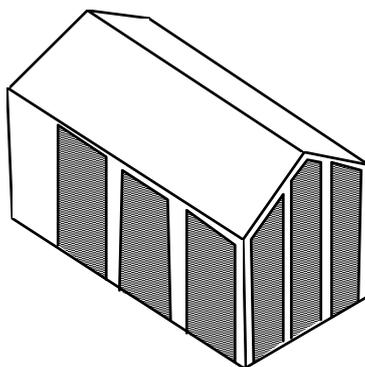
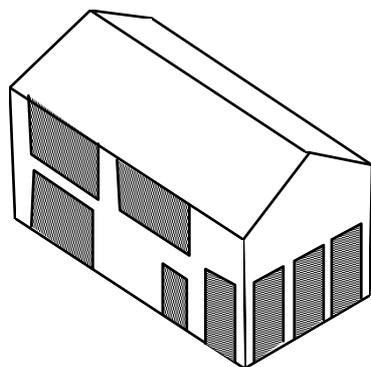


legenda delle trasformazioni



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO, TIPOLOGIA C1



schemi tipologici

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzino e, talvolta, di ricovero animali; ha la copertura a due o quattro falde ed il portico è quasi sempre presente.

Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

Previsione:

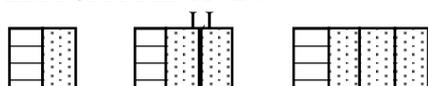
In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative senza vincolo di superficie; un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq; In entrambi i casi gli interventi vanno previsti nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.).

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prevista la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

LETTURA DEI MODU-



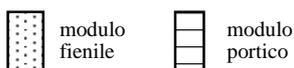
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



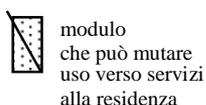
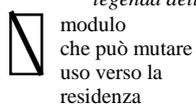
oppure, in alternativa



legenda dello stato di fatto

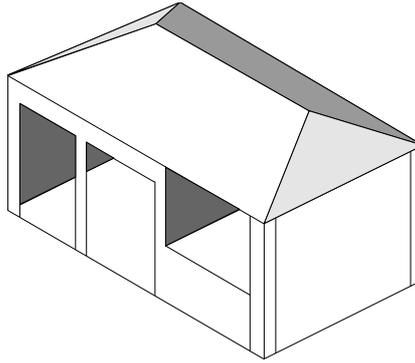


legenda delle trasformazioni



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO : CASELLA - FIENILE o STALLA – FIENILE, TIPOLOGIA C2



CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzino. Considerata in genere la modesta dimensione di questa tipologia, il lato porticato può essere tamponato.

Previsione

1 unità abitativa senza considerare la dimensione minima di 120 mq di SU, ferma restando la realizzazione obbligatoria di una autorimessa chiusa all'interno del medesimo edificio o all'interno di altri fabbricati esistenti.

TIPO: TIPOLOGIE SINGOLA : D

CARATTERISTICHE : In relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati "edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali"; per tali elementi si conferma l'assetto esistente (intervento RC-B).

INTERVENTO: nel progetto di recupero di questa tipologia si deve tener conto degli elementi architettonici presenti o da ripristinare; le funzioni ammesse sono quelle definite a Paragrafo terzo del precedente Art. 21, senza considerare per l'Uso residenziale UA1, la dimensione minima di 120 mq di SU per alloggio né un numero di alloggi massimo.

TIPO: TIPOLOGIA SINGOLA : F3

CARATTERISTICHE : In relazione alla sua funzione originaria (edificio per scuderia con caratteristiche architettonico-ambientali peculiari collocato all'interno della corte di Valore Architettonico-Ambientale n. C11.1 in via Cinquanta), questo edificio mantiene la sua funzione originaria con la valorizzazione architettonica dell'assetto esistente (intervento di REV). Sono ammessi gli USI: UA1, UA2, UC12, UC18, UC19, UC20, UL1, UL2

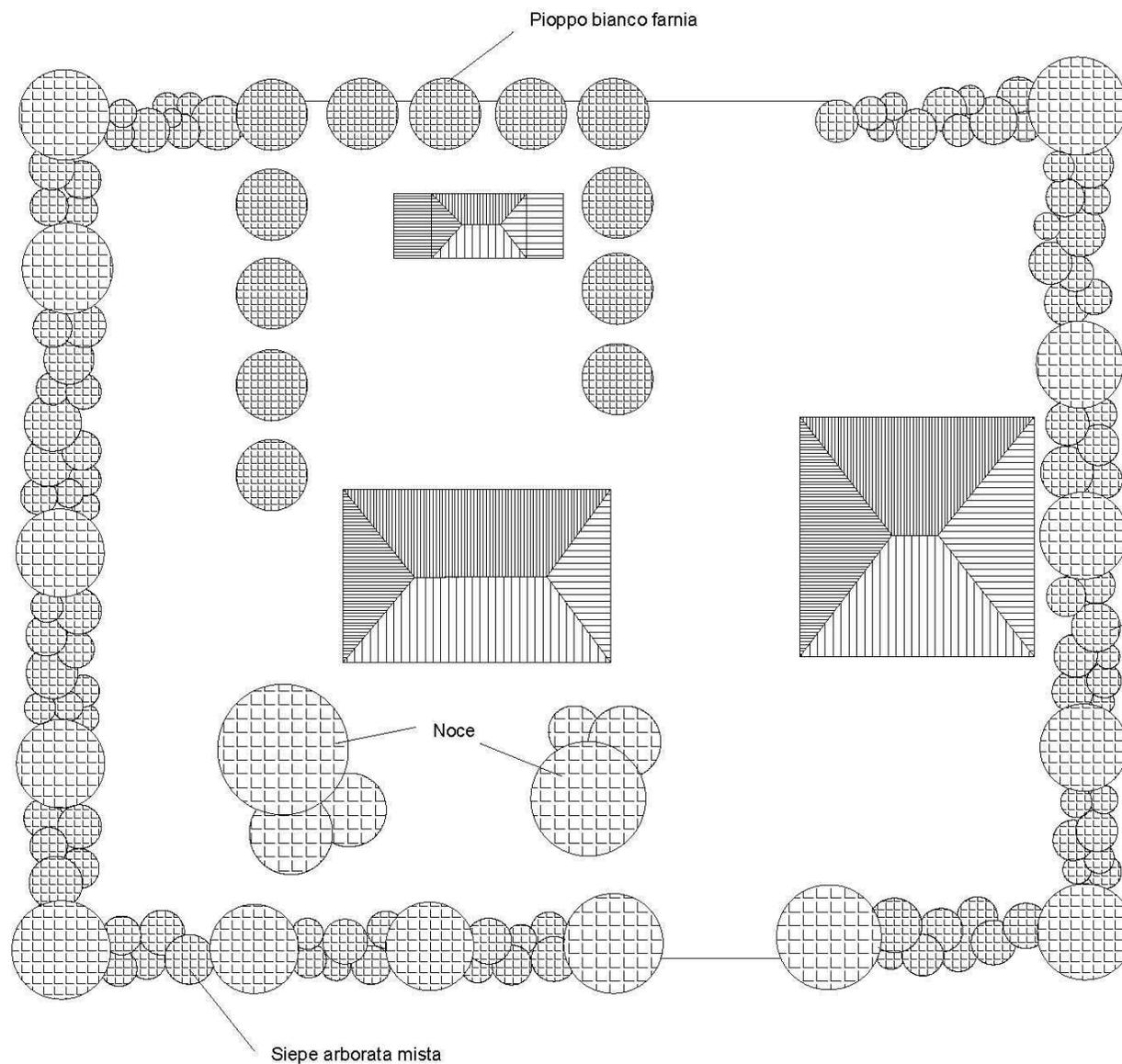
ALLEGATO 3

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Le schede di seguito allegate servono ad illustrare in quale modo si può operare, a livello prevalentemente privato, per la salvaguardia ed il potenziamento dei valori ambientali del territorio comunale; tali schemi hanno quindi funzione solamente di orientamento.

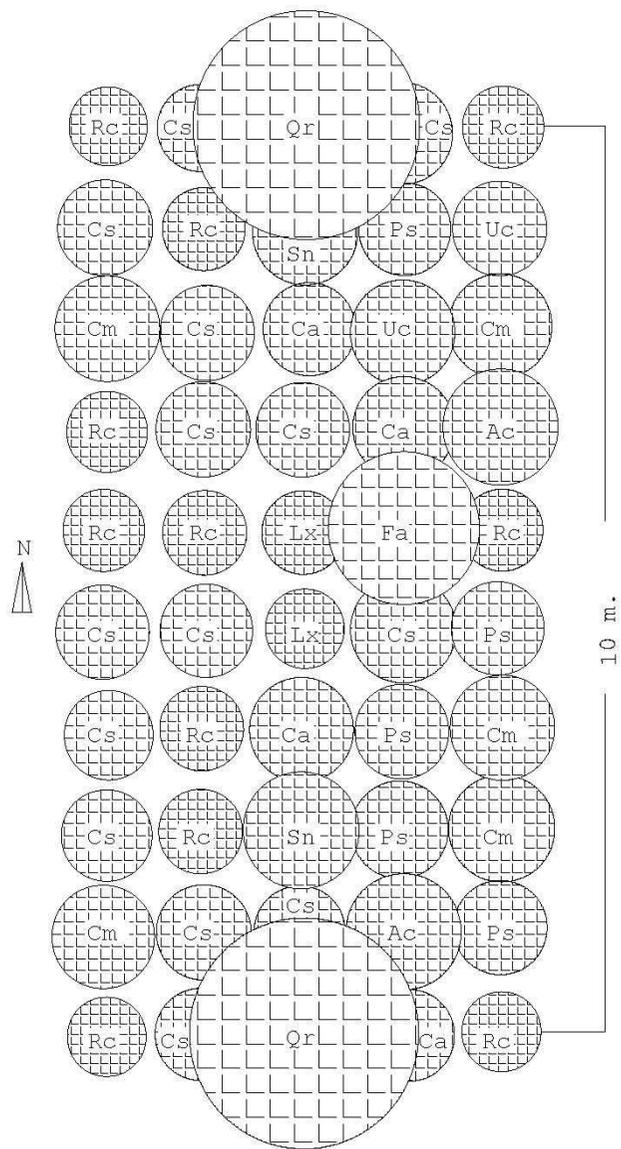
Tali esempi potranno poi essere utilizzati per gli accordi pubblico/privato, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, laddove il cambio d'uso o il recupero da parte di soggetti non aventi titolo di una corte abbandonata è subordinato ad un contributo aggiuntivo di verde da parte del privato.

Tali esempi infine sono da considerarsi complementari con "il regolamento comunale del verde".

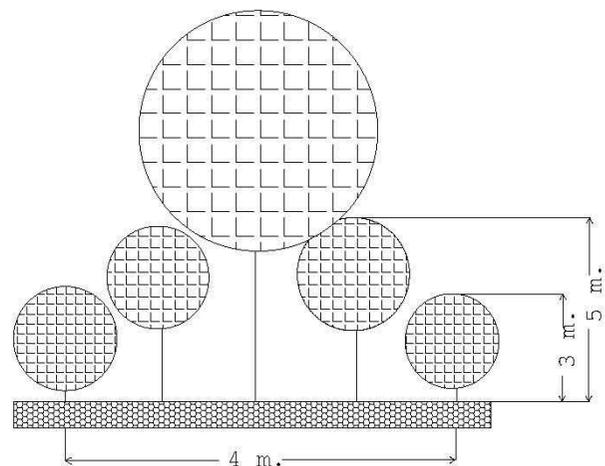


SCHEDA N° 1
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE
 PER LA FORMAZIONE DI UNA
 CORTE COLONICA

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

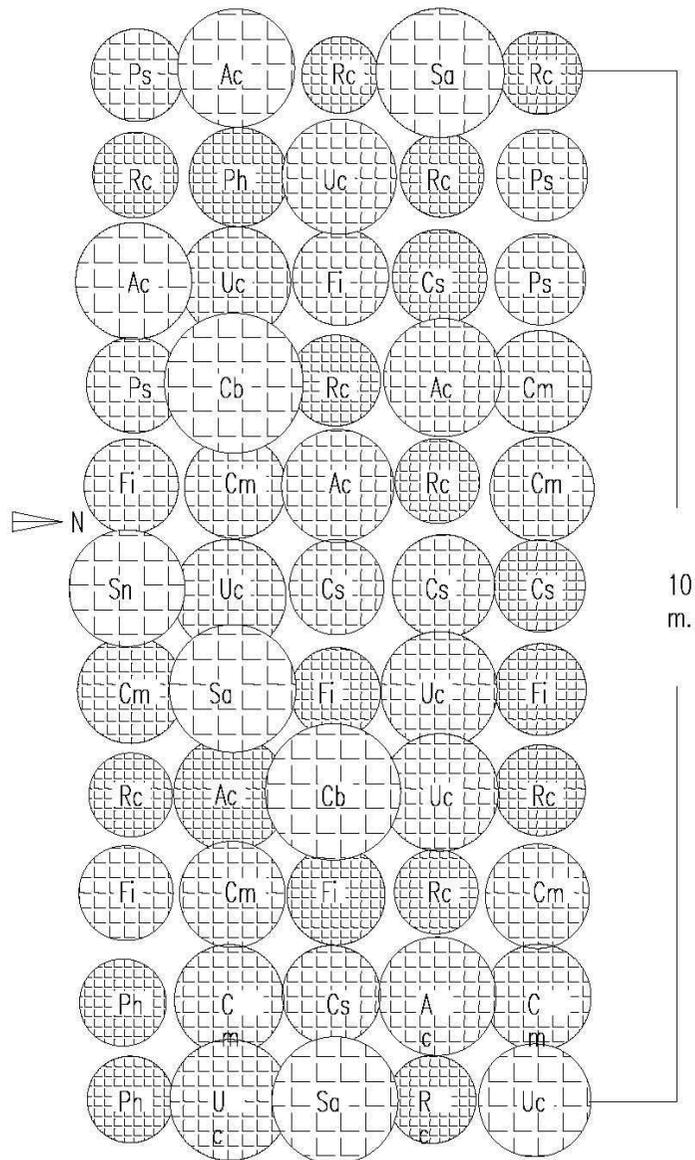


SCHEDA N° 2
 ESEMPLIFICAZIONE DI
 TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSI-
 BILE PER LA FORMAZIONE DI UNA
 SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTA-
 TA SECONDO L'ASSE
 NORD-SUD

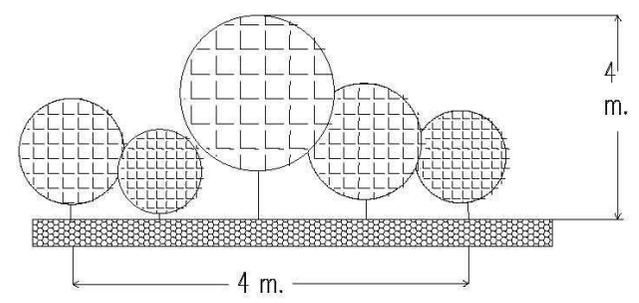


- | | | |
|-----------------|--------------------------|-----------------|
| Alberi: | Fa Fraxinus angustifolia | Frassino minore |
| | Qr Quercus robur | Farnia |
| Arbusti: | Ac Acer campestre | Acer campestre |
| | Cs Cornus sanguinea | Sanguinello |
| | Ca Corylus avellana | Nocciolo |
| | Cm Crataegus monogyna | Biancospino |
| | Lx Lonicera caprifolium | Caprifoglio |
| | Ps Prunus spinosa | Prugnolo |
| | Rc Rosa canina | Rosa selvatica |
| | Sn Sambucus nigra | Sambuco |
| | Uc Ulmus campestris | Olmo cam- |

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevaicore

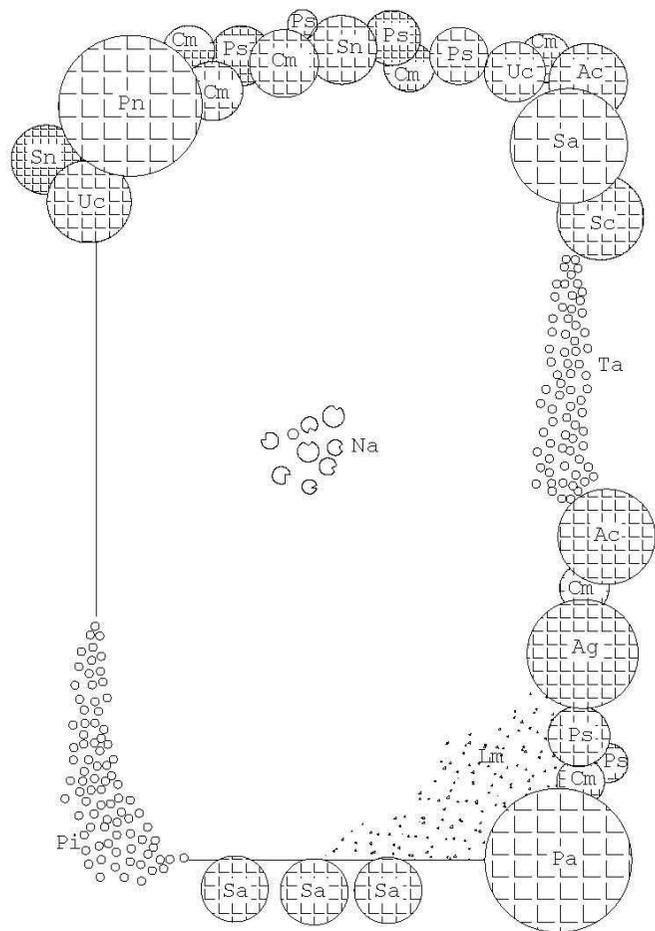


SCHEDA N° 3
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST



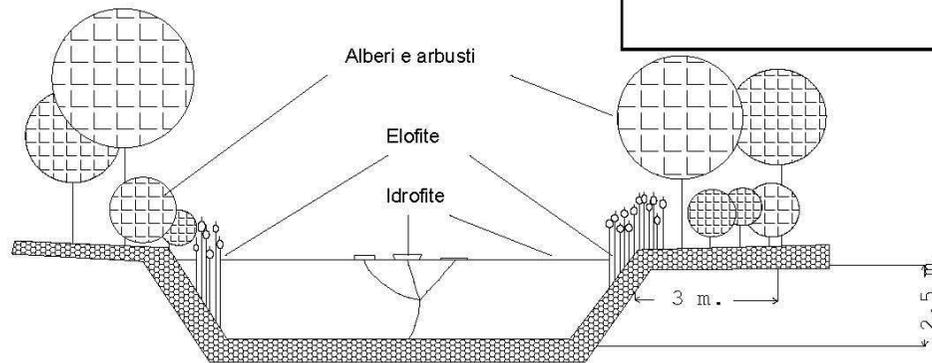
- Arbusti alti:
- | | | |
|----|-------------------|-----------------|
| Ac | Acer campestre | Acero campestre |
| Cb | Carpinus beutulus | Carpino bianco |
| Sa | Salix alba | Salice bianco |
| Sn | Sambucus nigra | Sambuco |
| Uc | Ulmus campestris | Olmo campestre |
- Arbusti bassi:
- | | | |
|----|------------------------|----------------|
| Cm | Crataegus monogyna | Biancospino |
| Cs | Cornus sanguinea | Sanguinello |
| Fi | Frangula alnus | Frangola |
| Ph | Paliurus spina-christi | Marruca |
| Ps | Prunus spinosa | Prugnolo |
| Rc | Rosa canina | Rosa selvatica |

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevaicore

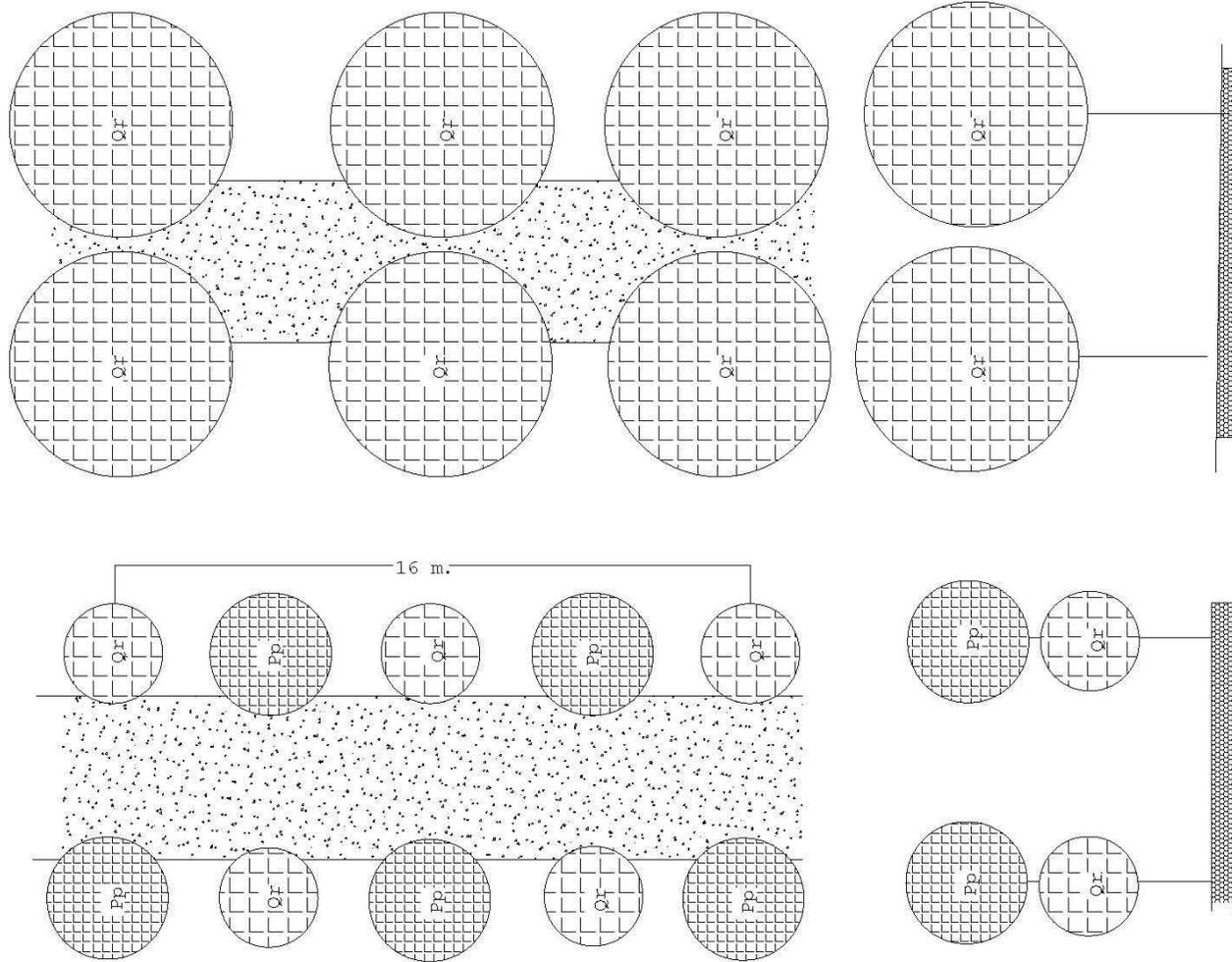


Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 4
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA ZONA UMIDA ARTIFICIALE (esemplificazione di superficie ridotta, tipo ex macero)



Pleustofite:	Lm Lemna spp.	Lentiochia d'acqua
Rizofite:	Na Nymphaea alba	Ninfea bianca
Elofite:	Pi Phragmites australis Ta Typha angustifolia	Cannuccia d'acqua Stianca
Arbusti:	Ac Acer campestre Cm Crataegus monogyna Ps Prunus spinosa Sc Salix cinerea Sn Sambucus nigra Uc Ulmus campestris	Acer campestre Biancospino Prugnolo Salicone Sambuco Olmo campestre
Alberi:	Ag Alnus glutinosa Pa Populus alba Pn Populus nigra Sa Salix alba	Ontano nero Piooppo bianco Piooppo nero Salice bianco



SCHEDA N° 5
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
 DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA
 FORMAZIONE DI UN VIALE (o filare)
 ALBERATO

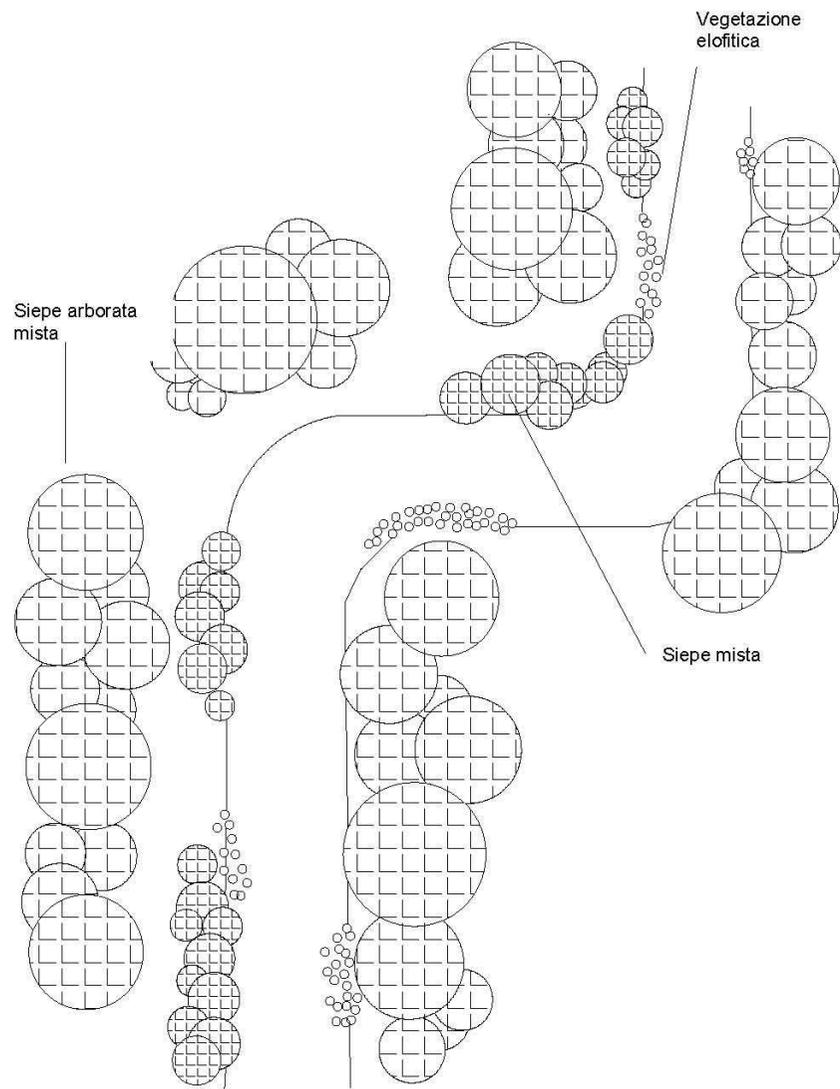
Situazione al 15° anno

Situazione successiva
 all'intervento

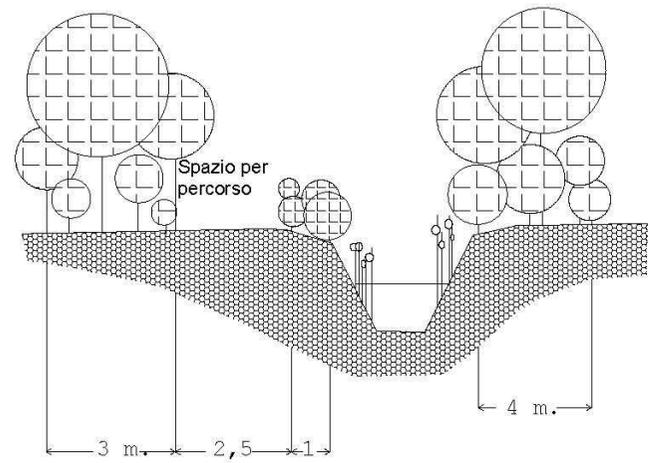
Farnia
 Pioppo ibrido

Alberi: Qr Quercus robur
 Pp Populus spp.

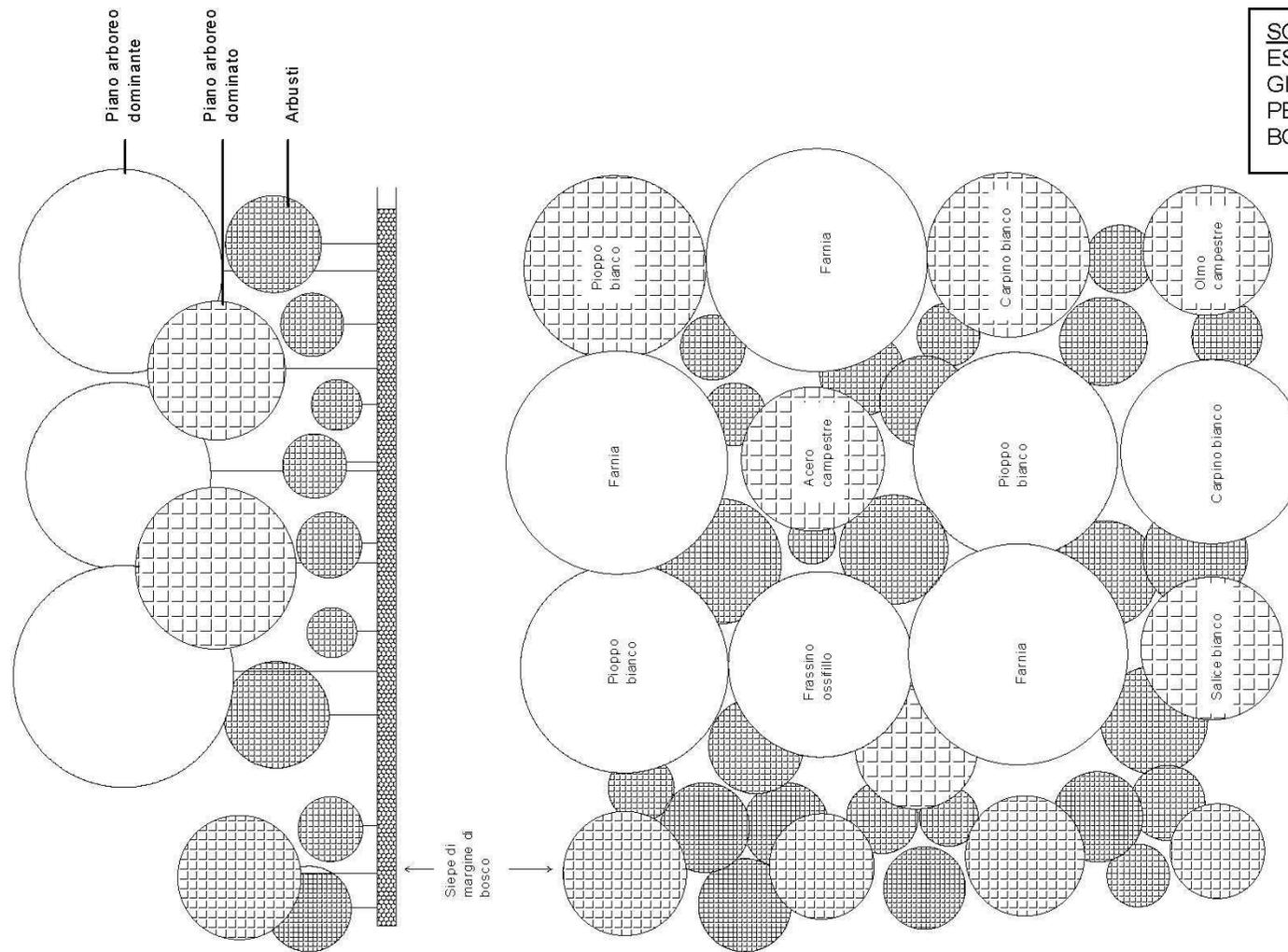
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore



SCHEDA N° 6
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER L'ARREDO DI COLLEGAMENTI LUNGO LE SPONDE DI FOSSI E CANALI



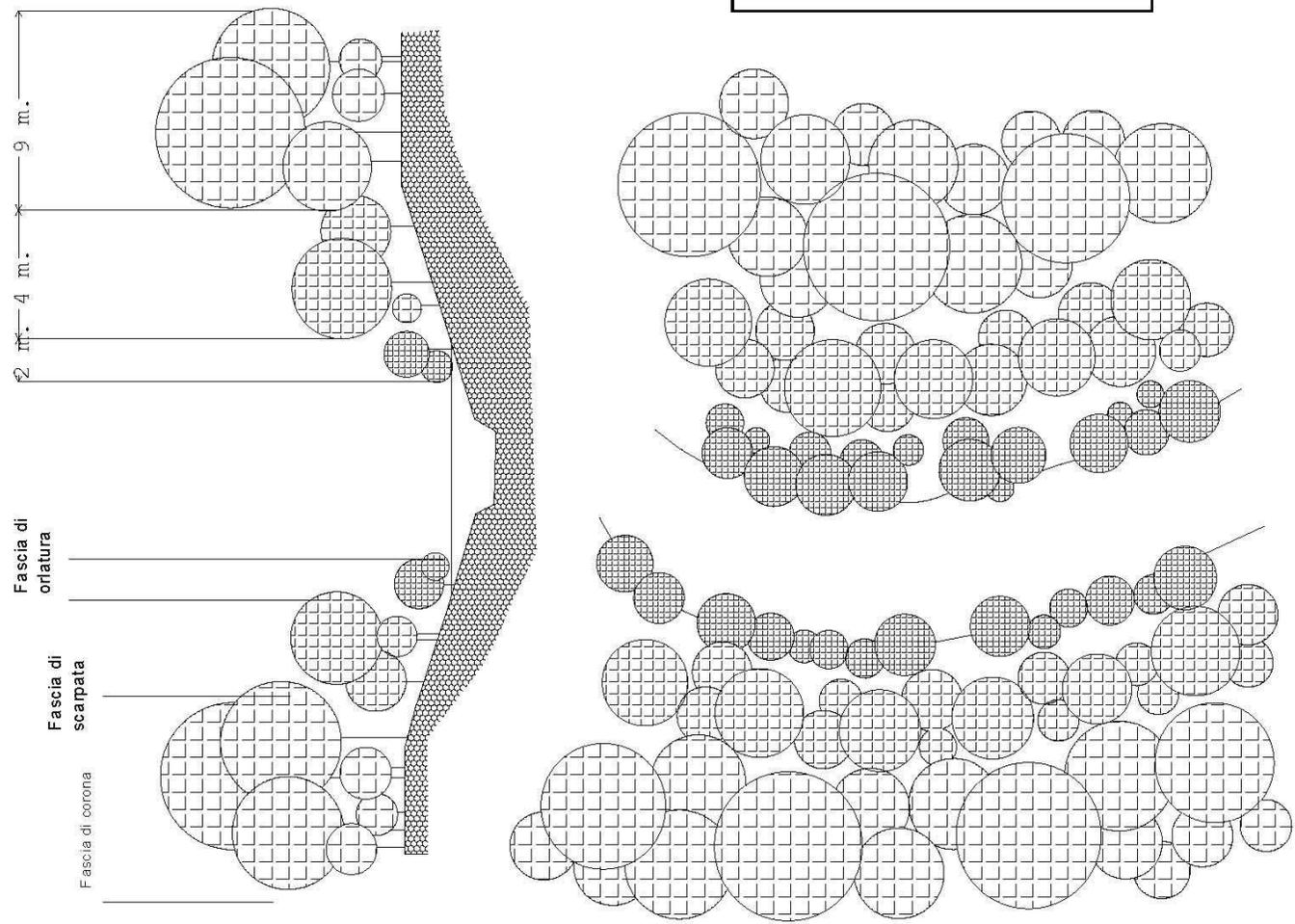
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore



SCHEDA N° 7
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA RICOSTRUZIONE DI UN BOSCO PLANIZIALE

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 8
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE
SU TRATTI DI ASTE FLUVIALI



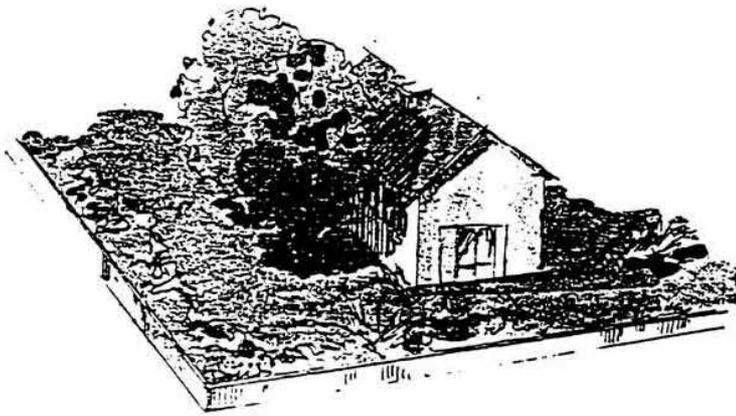
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

Il Regolamento comunale del verde consiglia di rispettare le seguenti distanze minime di impianto da costruzioni, alberi limitrofi ecc.:

- alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre 20 m. m. 10
(es.: farnia, platano, pioppo, frassini, tigli);
- alberi che a pieno sviluppo misureranno da 10 a 20 m. m. 6
(acero campestre, carpino bianco ecc)
- alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 m. m. 4
(Cercis, Prunus)
- alberi con forma della chioma piramidale o colonnare m. 4
(carpino piramidale, farnia piramidale)

Si consiglia di porre particolare attenzione alle specie che per il loro apparato radicale danneggiano camminamenti, marciapiedi e manufatti tecnologici

(pioppi, platani, salici) cercando in questo caso di osservare una distanza dagli edifici pari all'altezza potenzialmente raggiungibile dall'albero.



non corretto



corretto

Adeguata ripartizione degli spazi

Una disposizione casuale degli alberi determina un ombreggiamento generalizzato che interferisce con lo sviluppo dei fiori e del prato. Nella zona centrale di fronte alla casa occorre lasciare uno spazio aperto soleggiato, creando una zona gradevole dove soggiornare. Gli alberi e gli arbusti posti nella zona perimetrale del giardino possono creare una massa continua che isola le abitazioni dalle viste esterne, filtra in parte i rumori e protegge dai venti e dall'inquinamento. In una zona appartata possono essere previsti i servizi di utilità (stenditoi baracche ecc.)



non corretto



corretto

Utilizzo di piante idonee

Ogni pianta ha precise esigenze climatiche pedologiche che devono essere rispettate al fine di ottenere un adeguato sviluppo vegetativo.

E' assolutamente sconsigliato l'impiego di conifere che oltre a non adattarsi alle condizioni climatiche della pianura, contrastano in maniera netta con il nostro paesaggio.

Il Regolamento comunale del verde suddivide i nuovi impianti a verde in diverse tipologie:

- interventi di rinaturalizzazione e zone agricole: massima necessità di conservare il paesaggio tipico, sono utilizzabili solo piante autoctone, qualche maggiore libertà è consentita nelle aree cortilive;
- verde privato urbano: essendo l'ambiente ormai artificiale, con condizioni lontane da quelle originarie, gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale (conifere ammesse fino ad un massimo del 10%);
- impianti vietati: piante infestanti che tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.

Esempio: Robinia pseudoacacia, *Alnus altissima*, *Acer negundo*, *Amorpha fruticosa*.



non corretto



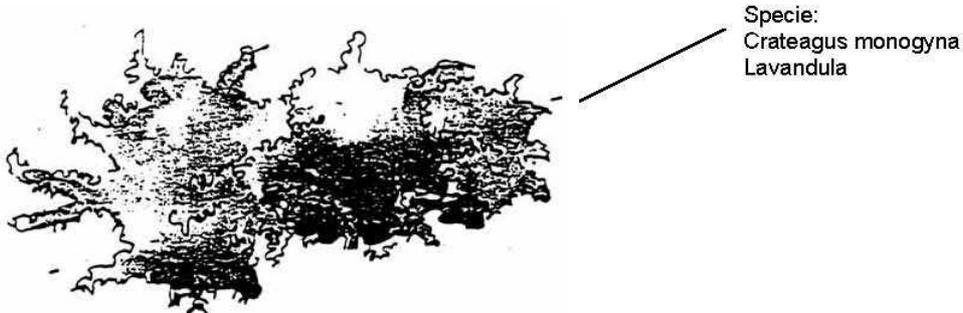
corretto

Le siepi e gli arbusti

Le siepi svolgono funzioni diverse a seconda della zona dove sono inserite:

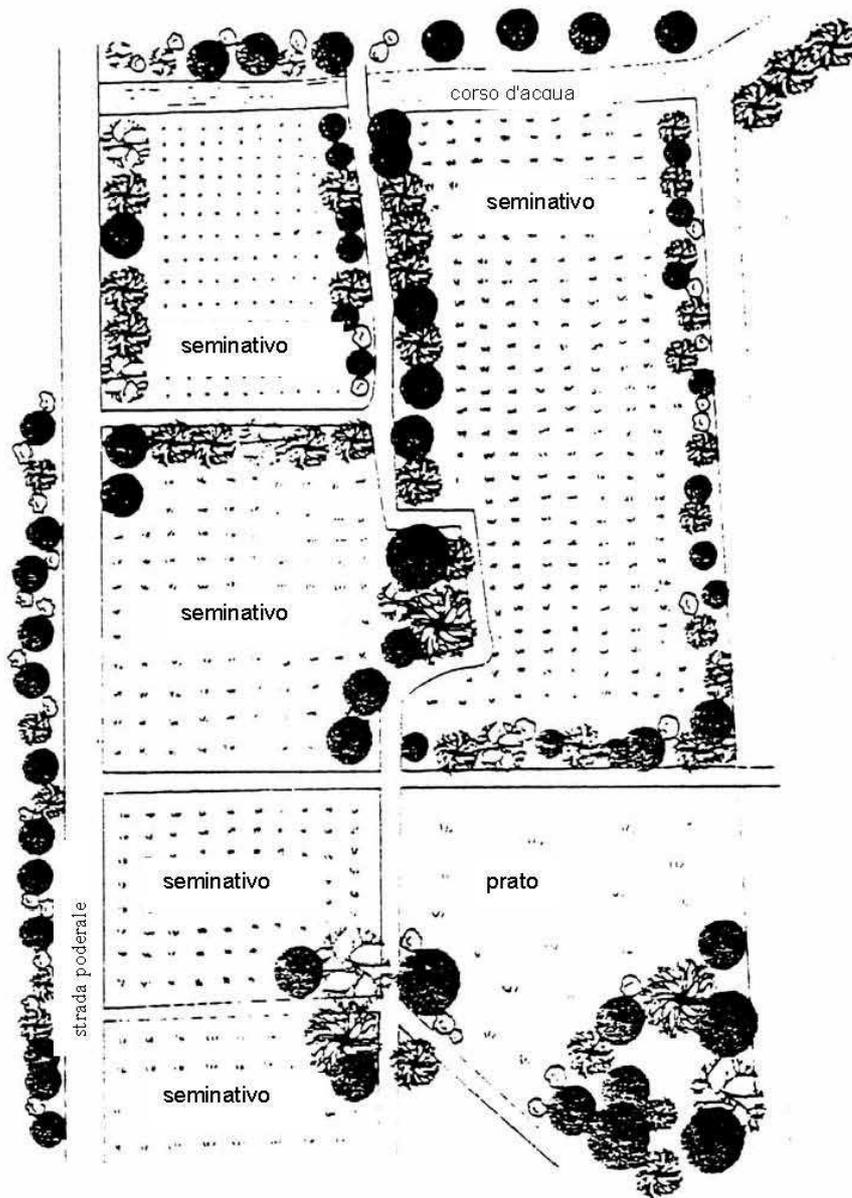
- nei centri urbani:
 1. azione di schermo visivo;
 2. separazione della proprietà;
 3. protezione dai rumori, dall'inquinamento, dal vento;
- nelle zone rurali
 1. effetto paesaggistico;
 2. azione frangivento;
 3. importanza faunistica;
 4. diffusione di insetti utili:
 - predatori e parassitoidi degli insetti dannosi alle colture agrarie
 - pronubi impollinatori.

Esempi di siepi per zone urbane



Specie:
Berberis thunbergii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum japonica
Pyracantha
Viburnum opulus

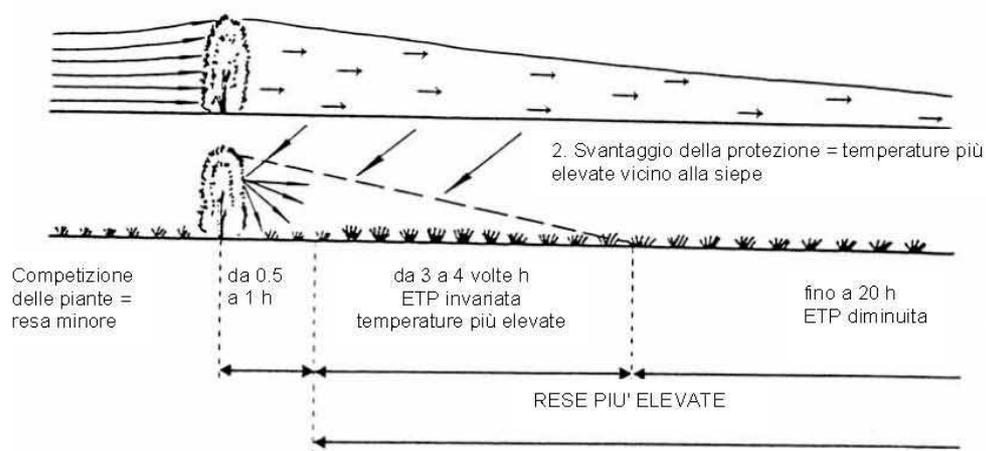




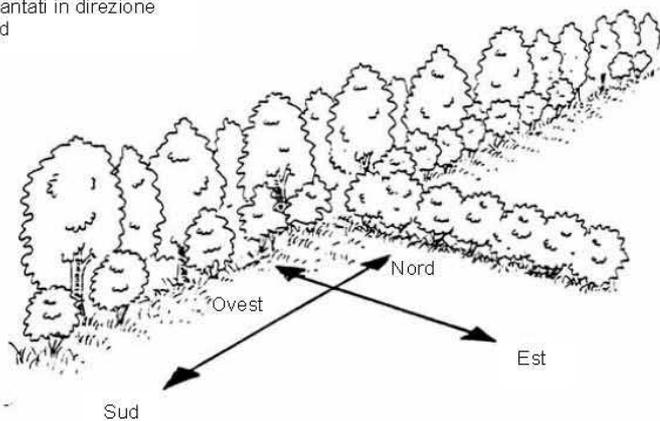
Localizzazione di elementi di rete ecologica minore in aree a coltivazioni intensive.

Anche nelle zone coltivate di pianura sarebbe importante, ai fini di un aumento delle presenze faunistiche e non solo di vertebrati, mantenere ed incrementare le unità di collegamento dei residui lembi di vegetazione naturale, magari approfittando di elementi preesistenti del paesaggio, come rogge, fossi e strade, lungo le quali è più facile sviluppare strisce di vegetazione naturale che possano anche separare appezzamenti coltivati superiori a 3-4 ettari. Nei punti di "incrocio" di due o più appezzamenti sarebbe importante creare "isole" boscate (arboreo-arbustive), possibilmente collegate tra loro.

1. Minor vento = evapotraspirazione ridotta dal 10 al 50% rispetto al campo non riparato



I grandi frangivento vanno piantati in direzione Nord-Sud



Lungo l'asse Est-Ovest si devono preferire i frangivento di media altezza

Influenza di una siepe frangivento sull'evapotraspirazione (in alto).

La localizzazione e l'impianto di siepi e filari, per meglio assolvere questa funzione protettiva ed evitare ombreggiamenti indesiderati, dovrà possibilmente tener conto anche dell'orientamento rispetto al sole e della direzione dei venti dominanti (in basso). Adattato da Agostini N. (1995).

APPENDICE

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Vedasi Allegato alla L.R. 31 del 25/11/2002

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

Vedasi Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

~~Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010~~

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

4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO

5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
Vedasi Allegato alla L.R. 31 del 25/11/2002

1.1 – LE DEFINIZIONI CHE SEGUONO SONO RIFERITE ALLE “DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI” DI CUI ALL’ALLEGATO ALLA L.R. 31/2002

OGGETTO	DEFINIZIONE
Interventi di manutenzione ordinaria (MO)	Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o non comportino modifiche delle destinazioni d'uso
Restauro scientifico (RS)	<p>Gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici e artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri; 2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> – murature portanti sia interne che esterne; – colai e volte; – scale; – tetti, con ripristino del manto di copertura originale; 3) l'eliminazione delle sopraelevazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; 4) l'incorporamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'incorporamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
Ripristino tipologico (RT)	<p>Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti e parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> – il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; – il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; – il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)	Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto ed in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'incorporamento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di codice, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
Interventi di nuova costruzione (NC)	Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

	<ol style="list-style-type: none"> 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6); 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; 4) l'installazione di torri o tralicci per impianti radio ricetrasmittenti o di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo; 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; 6) gli interventi pertinenziali che lo norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; 7) la realizzazione di depositi di merci e di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)	<p>Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;</p>
Demolizione (D)	<p>Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superforazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;</p>
Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)	<p>Gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;</p>
Significativi movimenti di terra (MM)	<p>I rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio, nelle seguenti specificazioni, definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.</p>

1.2 - ~~ULTERIORI~~ SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

Ulteriori specificazioni relative agli interventi edilizi

OGGETTO	DEFINIZIONE
Interventi di manutenzione ordinaria (MO)	<p>In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni; - riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie; - riparazione e sostituzione di pavimenti interni; <p>interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori oleici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione o lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi.⁵⁸</p>
Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	<ul style="list-style-type: none"> - In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici, nonché la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di murature interne alle U.I. od alle parti comuni. - Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. - Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici. <p>Costituiscono "manutenzione straordinaria", ai fini dell'accesso ai titoli abilitativi di cui alla L.R. n. 31/2002, gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, fermo restando il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle prescrizioni contenuti negli strumenti di pianificazione ed urbanistica vigenti, o nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio storico artistico.⁵⁹</p>
Restauro scientifico (RS)	<p>I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>La collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, deve avvenire con particolare cautela, e la loro posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista"</p>
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.</p> <p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A);

⁵⁸ Cfr. art. 11 D.lgs. 30/5/2008 n. 115 (G.U. 154 del 3/7/2008)

⁵⁹ Cfr. Allegato 2, punto 18, direttiva regionale n.156/2008 e s.m.i. "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".

	<ul style="list-style-type: none"> - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B); <p>Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza; - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario; - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura; - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali; - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio; - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per: <ul style="list-style-type: none"> - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento; - la struttura e il manto di copertura; - le partizioni orizzontali interne; - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonomie di ogni genere; - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate; - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre; - le pavimentazioni esterne; - le recinzioni; - rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi evidenziando, ove possibile, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.; - qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.
<p>Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</p>	<p>Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia esterne che interne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p>

	<p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p>Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)</p>	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione dell'impianto tipologico originario ancora presente, - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, perché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato, - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati; b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p>Interventi di ristrutturazione edilizia (RE), con vincolo parziale (REV)</p>	<p>In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati:</p> <p>1. Ristrutturazione (RE)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico; - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi; - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria</p>

	<p>identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.</p> <p>2. Ristrutturazione con vincolo parziale (REV): tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE.</p> <p>Tale intervento esclude la demolizione e fedele ricostruzione, e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate dall'abaco degli edifici allegato al presente RUE; - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura; - interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio; - la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso); - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari; - la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco degli edifici allegato al presente RUE. <p>3. Ripristino edilizio (RED)</p> <p>Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'Art. 41 co.1 della legge 17 agosto 1942 n° 1150⁶⁰, così come modificate dall'Art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122⁶¹ o la creazione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.</p> <p>Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio.</p>
<p>Interventi di ristrutturazione urbanistica</p> <p>(RU)</p>	<p>Gli interventi riguardano in particolare le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica. Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.</p>
<p>Significativi movimenti di terra</p> <p>(MM)</p>	<p>In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna, l'area interessata dagli stessi sia superiore a mq 2000 e/o il volume di terra movimentato superiore a mc 500 e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.</p>
Definizioni di altri interventi	
<p>Ampliamento</p> <p>(AM)</p>	<p>Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientrano nell'ambito della "nuova costruzione", gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</p> <p>Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti o/ e incremento delle superfici</p>
<p>Ricostruzione</p> <p>(RI)</p>	<p>Si definisce ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie complessiva.</p>
<p>Mutamento della destinazione d'uso</p> <p>-Cambio d'uso</p> <p>(CD)</p>	<p>Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale che determinano incremento o variazione di carico urbanistico</p>

⁶⁰ L. 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" (G.U. n. 244 del 16/10/1942)

⁶¹ L. 24 marzo 1989 n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1989 n. 393" (G.U. n. 80 del 6/4/1989).

2) ~~DEFINIZIONI~~ **SPECIFICAZIONI** TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

2.1 - LE DEFINIZIONI CHE SEGUONO SONO RIFERITE ALL'ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA, DI CUI ALLA DELIBERA C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

(Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, o sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi)

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

OGGETTO	DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale (ST)	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC o PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. <i>Nota:</i> <i>La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si di mostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
2. Superficie fondiaria (SF)	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. <i>Nota:</i> <i>La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si di mostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</i>
3. Densità territoriale	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massimo edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.
4. Densità fondiaria	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massimo edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
5. Ambito	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, o norme di attuazione.
6. Comparto	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
7. Lotte	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
8. Unità fondiaria	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità pedorali, o unità fondiario agricole, costituito dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico edilizio sull'area stessa.
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. <i>Nota:</i> <i>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti o/o paesaggi di proprietà successivi.</i>
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastruttura per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
13. Superficie coperta (Sc)	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p><i>Nota:</i> Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile sarà computata al 50% nel caso di superfici grigliate con massolli autobloccanti; la superficie in elementi grigliati in plastica sarà computata al 100%.</p>
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
16. Rapporto di copertura (Q)	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
SUPERFICI	
17. Superficie lorda (Sul) <i>denominata anche superficie utile lorda</i>	<p>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>
18. Superficie utile (Su)	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoriaria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; ▲ le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; ▲ i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; ▲ le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonologgi, attività di trasporto e assimilati).
19. Superficie accessoriaria (Sa)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoriaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ spazi aperti (coperti e scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; ▲ le tettoie con profondità superiore a m 1,50; ▲ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; ▲ i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; ▲ i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; ▲ le autorimesse o i posti auto coperti; ▲ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; ▲ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
20. Superfici escluse dal compute della Su e della Sa	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoriaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ i porticati e gallerie gravati da servitù di uso pubblico; ▲ gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostri, giardini) sia privati che comuni; ▲ le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;

	<ul style="list-style-type: none"> ▲ i corselli dello autorimesso costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; ▲ le pensiline; ▲ le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; ▲ i tetti verdi non praticabili; ▲ i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; ▲ i pergolati a terra; ▲ gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; ▲ vani tecnici o spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, lo canno fumario e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
21. Superficie complessiva (Se)	Somma della superficie utile o del 60% della superficie accessoriaria ($Se = Su + 60\% Sa$): vedi successiva specificazione alla tabella "ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI".
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita (Sv)	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e cimili e quello dei locali e aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci o collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici o servizi igienici, impianti tecnici o altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" o "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
25. Area dell'insediamento (Ai)	Forme restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione o/o individuata catastalmente e progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature o per gli spazi collettivi o per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
SAGOME E VOLUMI	
26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (cornicioni, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessoriarie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
PIANI	
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (e pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a cogito delle opere di sistemazione dell'area.
32. Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante o il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: <ul style="list-style-type: none"> ▲ i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; ▲ i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m 0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

33. Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i cominterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
34. Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
35. Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
ALTEZZE	
36. Altezza dei fronti (Hf)	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: — intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; — linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; — linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; — sommità del parapetto in muratura piana, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; — media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: • i parapetti in muratura piana al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante e delle strutture cotte emergenti dal soffitto (travotti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tener conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
DISTANZE	
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
45. Indice di visuale libera (Iv)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
ALTRE DEFINIZIONI	
46. Volume tecnico	Spazio ispezionabile, ma non stabilimento fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agroproduttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, dop-

	<p>pi-solai.</p> <p>Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.</p>
47. Vuoto tecnico	<p>Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.</p>
48. Unità immobiliare	<p>Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastrali.</p>
49. Alloggio	<p>Unità immobiliare destinata ad abitazione</p>
50. Unità edilizia	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quello contiguo è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
51. Edificio o fabbricato	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le toncostrutture.</p>
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare	<p>Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p>
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	<p>Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio ed ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
54. Balcone	<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera e parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
55. Ballatoio	<p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera e parapetto.</p>
56. Loggia/loggiato	<p>Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
57. Lustrico solare	<p>Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio e su una sua porzione.</p>
58. Pensilina	<p>Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.</p>
59. Pergolato	<p>Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</p>
60. Portico/perticate	<p>Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.</p>
61. Terrazza	<p>Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
62. Tettoia	<p>Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.</p>
63. Veranda	<p>Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate e comunque trasparenti e impermeabili.</p>

64. Tetto verde

Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media o alta (coperture a verde intensivo).

2.2 - ~~ULTERIORI~~ SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

OGGETTO	SPECIFICA
Modifiche, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o parti comuni	Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.
Superfici escluse dal computo di SU e di SA	Cassette in legno da giardino ad uso accessorio, fino a 9 8 mq di superficie, altezza di colmo massima di ml 2,50 e fino a un massimo di una per ogni edificio o unità immobiliare dotata di aea pertinenziale ad uso esclusivo.. Per le funzioni non residenziali: <ul style="list-style-type: none"> - silos utilizzati per esigenze produttive ed aziendali agricole; - strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee; - superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,40; sono computate le superfici di strutture a sbalzo per la parte eccedente la profondità di mt. 1,40; - le tettoie a sbalzo o su pilastri, anche con funzione di copertura dei parcheggi privati interni alle aziende, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate se la loro superficie coperta non supera il 25 % dell'indice edificatorio dell'Ambito di appartenenza; vanno comunque rispettate le distanze minime dai confini; - strutture stagionali a copertura di spazi collegati a pubblici esercizi, attività commerciali o di servizio (dehors).
Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti	 <p>Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e direttiva regionale 156/2008 come modificata dalla delibera C.R. 1366/2011, non sono considerati nei computi per la determinazione delle superfici con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali e dal presente RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, alle distanze minime di protezione dal nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs 192/2005 e della direttiva regionale 156/2008 e s.m.i., è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali e dal presente RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, nella misura massima di 20 cm per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché delle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura.</p> <p>L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti non può in ogni caso derogare dalle prescrizioni del Codice Civile, e da quelle in materia di sicurezza stradale e antisismica⁶².</p>
Dotazioni minime di SU e di SA	In tutti gli interventi di nuova costruzione, per la funzione abitativa e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la SA non può essere superiore al 60% della SU prevista nel progetto di intervento: di questa quota massima, almeno il 40% deve essere destinata a cantine e autorimesse con una superficie minima comunque non inferiore a 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori. Per la funzione abitativa: in tutti gli interventi di NC e di RE globale per ogni unità immobiliare, deve essere previsto un minimo di 20 mq di Sa destinata ad autorimesse e cantine; in tutti gli altri interventi su edifici esistenti va quanto meno mantenuta la dotazione di Sa esistente, qualora inferiore al minimo.
Rapporto fra SU e SA	Per la funzione abitativa, in tutti gli interventi, la Sa non può essere superiore al 60% della Su dell'assetto di progetto. La Sa in quantità eccedente il 60% di Su è da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.

⁶² Cfr. art. 11 Dlgs 115 del 30/5/2008 (G.U. 154 del 3/7/2008) e D.Lgs 56/2010

Utilizzazione fondiaria (UF)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SU/SF. Ad essa è sempre aggiunta la quota di Superficie Accessoria (SA) secondo quanto specificato al punto precedente.
Utilizzazione territoriale (UT)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale SU/ST.
Superficie complessiva (SC)	La Superficie Complessiva descritta in precedenza, ($SC = SU + 60\% SA$) costituisce unicamente il parametro riferito al calcolo del contributo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalle relative delibere regionali e comunali.
Accesso diretto ai sottotetti da una unità immobiliare	Si ha accesso diretto da una unità immobiliare, ai fini del computo della SU di sottotetti di cui al punto 18 della D.A.L. 279/2010, quando l'utilizzo del sottotetto medesimo può avvenire dall'interno della stessa unità immobiliare, qualunque sia il tipo di collegamento e comunque senza dover uscire all'esterno della stessa.
Specificazione sulla possibilità di deroga alle distanze minime previste dal RUE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco previsti dal presente RUE, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti: <ul style="list-style-type: none"> - edifici e impianti di interesse pubblico (cfr. Art. 4.5.6); - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, (comprese le scale di sicurezza) qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche; 2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte dal presente RUE: <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse; - in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti), previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e del S.U.E.; - in caso di accordi fra privati, debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE; 3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti: <ul style="list-style-type: none"> - manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio aventi fronti con altezza inferiore a mt. 2,50; - manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.; - strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.); - pergolati a terra e tendoni senza pareti; - costruzioni interamente interrato, coperte o a cielo aperto; 4. Le deroghe di cui ai punti precedenti debbono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e la compatibilità fra le diverse funzioni. 5. Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati. 6. Non si applica la distanza dalle strade per le opere di pertinenza delle infrastrutture viarie, finalizzate alla mitigazione acustica od ambientale (barriere acustiche o terrapieni).

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

~~(Cfr. Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010)~~

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

LA DOCUMENTAZIONE INDICATA DI SEGUITO E' RIFERITA ALLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI DI CUI ALLA DELIBERA C.R. n° 270 del 4 febbraio 2010

(Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi)

Sezione 1. Documentazione necessaria per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

(atto e elaborato)	(quando occorre)
Documentazione generale	
1.1. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
1.2. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
1.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
1.4. Indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 3, LR 31/2002).
1.5. DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008	Per tutti gli interventi che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008).
1.6. Copia della notifica preliminare ad ASL ed a direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, DLgs 81/2008 (relativa a coordinatori alla sicurezza ed imprese selezionate)	Per tutti gli interventi per i quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, e un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini/giorno (art. 90, comma 9, lettera c, e art. 99, DLgs 81/2008, mod. da DLgs 106/2009). La trasmissione di questa documentazione al Comune è necessaria prima dell'inizio dei lavori (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008). In mancanza di notifica, la SCIA è inefficace (art. 90, comma 10, DLgs 81/2008). Qualora la copia della notifica non sia presentata contestualmente alla DIA SCIA, il titolare dichiara in essa di riservarsi la relativa presentazione prima della data di inizio dei lavori indicata nel titolo.
1.7. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
1.8. Calcolo del contributo di costruzione (1) e ricevuta del versamento	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 10, comma 2, e art. 27, LR 31/2002).
1.9. Modulo Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
1.10. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A IV della LR 20/2000).
Documentazione descrittiva stato di fatto e di progetto	
1.11. Documentazione fotografica dello stato di fatto (2)	Per tutti gli interventi.
1.12. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) (1)	Per tutti gli interventi.
1.13. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
1.14. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 1, LR 31/2002).
1.15. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando la SCIA consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto).
1.16. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)	
1.17. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui la SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004, o dei cambi di destinazione d'uso senza opere.
1.18. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui la SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 o dei cambi di destinazione d'uso senza opere.
Altra documentazione tecnica	
1.19. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L. 13/1989) e dichiarazione asseverata di intervento non soggette	— Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L. 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001; — In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetta alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.
1.20.	Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente con-

<p>a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura, e la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 1.35);</p> <p>oppure:</p> <p>b) indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione del medesimo progettista che asseverò il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di o urbanistica, con allegata relazione tecnica e relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 19/2008);</p> <p>oppure:</p> <p>e) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 19/2008).</p>	<p>to delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la segnalazione certificata di inizio attività sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto.</p> <p>Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla segnalazione certificata di inizio attività la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto.</p> <p>Si veda l'apposito atto di indirizzo assunto dalla Giunta regionale con delibera n. 121 del 01/02/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> — per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante la struttura, da allegare all'istanza di autorizzazione sismica e alla denuncia di deposito di cui alla lettera a); — per la definizione dei contenuti della documentazione di cui alla lettera b); — per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c); — per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c). <p>Qualora il committente opti per allegare alla segnalazione certificata di inizio attività la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica e effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura, secondo quanto è meglio precisato al punto 1.35.</p>
<p>1.21. Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.</p>	<p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 e della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009.</p> <p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) LR 19/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> — qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessarie in fase di progettazione esecutiva; — qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro ulteriore approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva.
<p>1.22. Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici</p>	<p>Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002.</p>
<p>1.23. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 0/3/1999).</p>
<p>1.24. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 L 46/00)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).</p>
<p>1.25. Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008 e s.m.i.)</p>	<p>Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156 e s.m.i.</p>
<p>1.26. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 — vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)</p>
<p>1.27. Relazione asseverata toro e rocco da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di toro e rocco da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (art. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).</p>
<p>1.28. Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive o ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).</p>
<p>1.29. Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole o asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 — DGR 673/2004).</p>
<p>1.30. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 — DM 29/5/2008).</p>

Richieste di autorizzazioni da allegare alla SCIA

~~Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE) contestualmente alla SCIA. In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nulla-osta/valutazione/pareri, comunque denominate, devono essere presentate, unitamente alla DIA, con domanda unica allo sportello unico per le attività produttive (SUAP). In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutto le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. L'inizio dei lavori è sempre subordinato al rilascio dell'atto (autorizzazione, nulla-osta, valutazione o parere favorevole).~~

~~(Atti di competenza del Comune)~~

1.31. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di SCIA in sanatoria.
1.32. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.33. Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune o Comunità montana) (RD 3267/1923 - Artt. 148-149-150, LR 3/1999)	Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000.
1.34. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di pre-valutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)	Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1101/2007)
1.35. Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture	Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della LR n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla segnalazione certificata di inizio attività non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture. In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2009: — in tutti i Comuni, siano essi classificati a media o a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche; c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni); — per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre: — fino al 31.05.2010, la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, in tutti i Comuni; — dal 01.06.2010, l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità.

~~(Atti di competenza di altre Amministrazioni)~~

1.36. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.37. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) e dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	— Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982. — In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggette alla normativa sulla prevenzione incendi.
1.38. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 DLgs 42/2004.
1.39. Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) e di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo).
1.40. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007.

(LR 10/1982 o DGR 1446/2007)	
1.41. Richiesta di nulla osta dell'Ente Parco	Per parchi regionali o interregionali: interventi, impianti, opere che comportino trasformazioni all'aspetto ambientale e paesaggistico entro il perimetro del Parco e dell'area contigua. Resta esclusa la zona "D" del parco (art. 40, LR 6/2005); Per parchi nazionali: L 304/1991 e decreto ministero dell'ambiente 14/12/1990.
1.42. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) e del concorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1980, DLgs 112/1998, LR 3/1990).
1.43. Richiesta di nulla osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari.
1.44. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima e portuale	Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del demanio marittimo (codice della navigazione).

(1) ~~Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.~~

(2) ~~Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3~~

Sezione 2. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire

(atto o elaborato)	(quando occorre)
Documentazione generale	
2.1. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
2.2. Documentazione catastale (1)	Per tutti gli interventi.
2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
2.4. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
2.5. Calcolo del contributo di costruzione (1) -	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (at. 27, LR 31/2002).
2.6. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
2.7. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, della LR 31/2002), e nello altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
Documentazione descrittiva stato di fatto e di progetto	
2.8. Documentazione fotografica dello stato di fatto (1)	Per tutti gli interventi.
2.9. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) (1)	Per tutti gli interventi.
2.10. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
2.11. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 2, LR 31/2002).
2.12. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando il permesso di costruire consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
2.13. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)	
2.14. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
2.15. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo o rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
Altra documentazione tecnica	
2.16. Elaborati grafici dimostrativi o relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L. 13/1989) e dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	— Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L. 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001; — In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.
2.17. a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante lo struttura, o la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 2.32); oppure: b) indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione	Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la richiesta di permesso di costruire sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto. Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla richiesta di permesso di costruire la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto. Si veda l'apposito atto di indirizzo assunto dalla Giunta regionale con delibera n. 121 del 01/02/2010; — per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante lo struttura, da allegare

<p>del medesimo progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle proscrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, con allegata relazione tecnica o relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 10/2008);</p> <p>eppure:</p> <p>e) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 10/2008).</p>	<p>re all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito di cui alla lettera a);</p> <p>—per la definizione dei contenuti della documentazione di cui alla lettera b)</p> <p>—per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c);</p> <p>—per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c).</p> <p>Qualora il committente opti per allegare alla richiesta di permesso di costruire la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica e effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura, secondo quanto è meglio precisato al punto 2.32.</p>
<p>2.18. Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.</p>	<p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) — LR 10/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo dello struttura, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 e della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009.</p> <p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) della LR 10/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi:</p> <p>— qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessario in fase di progettazione esecutiva,</p> <p>— qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro ulteriore approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva.</p>
<p>2.19. Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici</p>	<p>Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002</p>
<p>2.20. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ricostrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).</p>
<p>2.21. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 — L 46/00)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).</p>
<p>2.22. Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008 e s.m.i.)</p>	<p>Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo o coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156 e s.m.i.</p>
<p>2.23. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 10/2003 — DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 20/12/2005 n. 2263 — vedi anche circolare esplicativa n. 14006 del 12/10/2006).</p>
<p>2.24. Relazione asseverata toro e rocco da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di toro e rocco da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).</p>
<p>2.25. Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2004).</p>
<p>2.26. Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2004 — DGR 673/2004).</p>
<p>2.27. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 — DM 20/5/2008).</p>

Richieste di autorizzazioni da allegare alla richiesta di permesso di costruire	
<p><i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE) contestualmente alla richiesta di permesso di costruire. In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nulla osta/valutazione/pareri, comunque denominati, devono essere presentate, unitamente alla richiesta di permesso di costruire, con domanda unica, allo sportello unico per le attività produttive (SUAP). In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. Per ogni atto si specifica se esso costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, oppure condizione per l'inizio dei lavori.</i></p>	
(Atti di competenza del Comune)	
<p>2.28. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)</p>	<p>Per gli interventi su aree od edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1 lett. d, e art. 157).</p> <p>L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di permesso in sanatoria.</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione (o il positivo accertamento di compatibilità) è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire</p>
<p>2.29. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strada di competenza comunale</p>	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.30. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di pre-valutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)</p>	<p>Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007).</p> <p>L'esito favorevole della valutazione d'incidenza è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 7, DPR 357/1997).</p>
<p>2.31. Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune o Comunità montana) (RD 3267 /1923 Artt. 148 149 150, LR 3/1999)</p>	<p>Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000.</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.32. Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture</p>	<p>Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della L.R. n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla richiesta di permesso di costruire non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica e effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.</p> <p>In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> in tutti i Comuni, siano essi classificati a media e a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche; c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico o alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni); per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre: fino al 31.05.2010, la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, in tutti i Comuni; dal 01.06.2010, l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità.
(Atti di competenza di altre Amministrazioni)	
<p>2.33. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strada di competenza provinciale o statale (ANAS)</p>	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.34. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili)</p>	<p>Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982.</p>

del fuoco) e dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetta alla normativa sulla prevenzione incendi. Il rilascio del parere di conformità è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.35. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 del DLgs 42/2004. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.36. Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) e di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo). L'esito favorevole della VIA è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.37. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007. Il rilascio del parere favorevole è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.38. Richiesta di nulla osta dell'Ente Parco	Per parchi regionali e interregionali: interventi, impianti, opere che comportino trasformazioni all'assetto ambientale e paesaggistico entro il perimetro del Parco e dell'area contigua. Resta esclusa la zona "D" del parco (art. 40, LR 6/2005); Per parchi nazionali: L. 394/1991 e decreto ministero dell'ambiente 14/12/1990. Il rilascio del nulla osta è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.39. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) e del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvate con RD 523/1904 (RD 368/1904, L. 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.40. Richiesta di nulla osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari e aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari. Il rilascio del nulla osta è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.41. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima e portuale	Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del dominio marittimo (codice della navigazione). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.

(1) Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3

Sezione 3 – Definizione dei contenuti di alcuni elaborati

Numerazione elaborati (4)	Elaborate	Contenuti
1.1. 2.1.	Titolo ad intervenire =	Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento. La documentazione consiste in: – dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo; – copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).
1.2. 2.2.	Documentazione catastale	Estratto di mappa validato dal tecnico progettista. La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio; la visura catastale, anche storica, può essere richiesta qualora i dati in essa contenuti possano risolvere dubbi riguardo la destinazione d'uso e altre.
1.7. 2.4.	Elenco precedenti edilizi	Elenco degli estremi dei precedenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati dal Comune, riferiti all'immobile oggetto di intervento. In assenza di tali atti potrà essere presentata documentazione catastale di impianto (1939) e altri documenti probatori. E' necessario elencare anche eventuali valutazioni preventive già rilasciate, piani attuativi connessi con l'intervento, titolo abilitativo per opere di urbanizzazioni connesse con l'intervento e precedenti progetti presentati sullo stesso lotto e non realizzati.
1.8. 2.5.	Calcolo del contributo di estrazione	Escludendo i casi di onere di cui all'art. 30, LR 31/2002, determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e compilazione del modello di calcolo per la determinazione del costo di costruzione (Allegati B, C, D, alla DGR 1108/1999). Eventuale calcolo per la monetizzazione degli standard ove prevista dal RUE (art. A 26, commi 7 e 10, LR 20/2000).
1.11. 2.8.	Documentazione fotografica dello stato di fatto	Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto e dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.
1.12. 2.9.	Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)	Per interventi di nuova costruzione : planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze degli immobili oggetto di intervento dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, con indicazione delle specie arboree, di tutte le reti tecnologiche esistenti (relativamente all'area di intervento) e di ogni elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, e dagli inventari del patrimonio comunale e dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali). Le informazioni sullo stato di fatto possono essere anche desunte dalla Carta tecnica regionale e dal Data Base Topografico. Per interventi su edifici esistenti : planimetria generale (di norma in scala 1/1000 e 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piano, prospetti e sezioni necessario a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, dei rapporti illuminazione-ventilanti, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.
1.13. 2.10.	Relazione tecnico descrittiva	Deve contenere le seguenti informazioni: – tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.); – tipologia del manufatto; – ubicazione dell'intervento; – classificazione urbanistica; – vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di

		<p>rispetto, servitù di uso pubblico);</p> <p>(nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; contaggi superfici utili, accessorio, superfici permeabili; verifica standard o pareggi portinonziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; situazione rispetto allo scarico dei reflui;</p> <p>descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche o volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).</p> <p>La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati):</p> <p>asseverazione di conformità, ai sensi dell'art. 13, comma 2, LR 31/2002 (vedi punto successivo);</p> <p>dichiarazione di intervento soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc..</p>
<p>1.14.</p> <p>2.11.</p>	<p>Asseverazione di conformità</p>	<p>Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico sanitario, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita (articolo 13, comma 2, LR 31/2002).</p> <p>-</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (anche nel caso dei cd. "titoli misti", di "parziale sanatoria" e di autorizzazione di nuovi interventi), i contenuti dell'asseverazione relativi alla normativa tecnica per l'edilizia (sicurezza sismica, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, cemento armato o strutture metalliche) attestano la conformità delle opere da sanare in riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere stesse;</p> <p>In particolare, per la normativa sulla sicurezza sismica, l'asseverazione contiene, ai sensi della LR 19/2008:</p> <p>o la dichiarazione che i lavori realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio e agli effetti dell'azione sismica sulle stesse;</p> <p>o che i lavori rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione;</p> <p>o che sono stati realizzati ulteriori lavori (per i quali sarà presentata istanza di autorizzazione e depositato il progetto ai sensi della LR 19/2008) per adeguare l'opera alla normativa tecnica vigente al momento della richiesta di sanatoria.</p>
<p>1.15.</p> <p>2.12.</p> <p>=</p>	<p>Elaborati grafici dello stato legittimo</p>	<p>Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA eseguibile). Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.</p>
<p>1.16.</p> <p>2.13.</p>	<p>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo</p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo e non erano presenti, e sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti e demoliti o spostati.</p>
<p>1.17.</p> <p>2.14.</p>	<p>Elaborati grafici di progetto</p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere:</p> <p>Posizionamento del progetto su CTR e DB Topografico</p> <p>Planimetria generale di progetto, di norma in scala 1/500 o 1/200, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi o recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con la presenza arborea o arbustiva nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;</p> <p>Planimetria in scala adeguata (di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;</p>

		<p>—Piante di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotato, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e della relativa superficie utile o accessoriaria e del rapporto aere illuminante; pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernai;</p> <p>—Sezioni di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotato, in numero tale da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due;</p> <p>—Prospetti di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, di tutti i fronti del manufatto, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche parte degli edifici contigui;</p> <p>—Eventuali particolari architettonici in scala adeguata se utili per una più completa e accurata descrizione dell'opera progettata.</p> <p>Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.</p>
<p>1.18- 2.15-</p>	<p>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)</p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione e vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti compreso le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.</p>

(1) Il primo numero si riferisce agli elaborati elencati alla Sezione 1, mentre il secondo numero si riferisce agli elaborati elencati alla Sezione 2 precedenti.

4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO

4.1) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA URBANISTICA

Le definizioni di seguito riportate sono derivate prevalentemente dall'art. 1.5 delle norme del PTCP

TERMINE	DEFINIZIONE
<p>Area produttiva ecologicamente attrezzata Vedi art. A-14 L.R. 20/2000</p>	<p>Aree produttive caratterizzate dall'adozione di particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni ambientali relativamente ai seguenti settori:</p> <ol style="list-style-type: none"> salubrità e igiene dei luoghi di lavoro; prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno; smaltimento e recupero dei rifiuti; trattamento delle acque reflue; contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace; prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti; adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
<p>Azienda agricola</p>	<p>E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata. I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni; L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio. I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.
<p>Capacità insediativa produttiva Vedi PTCP art 1.5 delle norme</p>	<p>E' la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato territorio - ad es. comunale- o in un determinato centro urbano; si misura in mq.; in analogia con la capacità insediativa urbana si distingue in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ capacità insediativa in essere, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree già occupate da insediamenti specializzati per attività produttive; ▪ capacità insediativa aggiuntiva, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree interessabili da nuovi insediamenti specializzati per attività produttive, con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; ▪ capacità insediativa teorica, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
<p>Capacità insediativa urbana Vedi PTCP art 1.5 delle norme</p>	<p><i>E' la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato territorio - ad es. comunale - o in un determinato centro urbano; si distingue in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ capacità insediativa in essere, che è convenzionalmente misurata dal numero di alloggi esistenti ad una determinata data nel territorio considerato, ivi compresi quelli delle zone rurali, o nel centro urbano considerato; ▪ capacità insediativa aggiuntiva, che è la stima dell'entità degli ulteriori insediamenti urbani realizzabili con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; convenzionalmente è data dal numero di alloggi aggiuntivi realizzabili, calcolato secondo la dimensione statistica media dell'alloggio (v.), e considerando: <ul style="list-style-type: none"> • il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita e considerando che questa venga utilizzata interamente per realizzare alloggi; • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi); • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali. La stima non comprende viceversa: <ul style="list-style-type: none"> • gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato; • gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura. ▪ capacità insediativa teorica, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
<p>Carico antropico Vedi PTCP art 1.5 delle norme</p>	<p>E' la misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.</p>
<p>Centro abitato Vedi PTCP art 1.5 delle norme</p>	<p>Ai sensi della <u>definizione dell'ISTAT</u>, è un aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l'esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso; nel presente Piano si intendono per centri abitati, salvo diversa precisazione, le località considerate tali secondo il Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni del 2001. La presente definizione non necessariamente coincide con la individuazione e perimetrazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, che è di competenza dei Comuni. <i>Ai sensi del Codice della Strada per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie</i></p>

	d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
Centro aziendale	Luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola ("complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa. Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo.
Corridoi ecologici <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e seminaturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere, eventualmente con idonee azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza con il reticolo idrografico principale di bonifica.
Sub-comparto edificatorio	Si intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione
Diritto edificatorio <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	E' l'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie complessiva SC o in termini di Superficie utile e Superficie accessoria, in rapporto alla superficie dell'area.
Dotazioni territoriali	Sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
Fascia di ambientazione <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa, ed eventualmente, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica. Per le strade è costituita dall'insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le funzioni di mitigazione degli impatti, di inserimento paesaggistico, di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.
Fascia di rispetto <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, si misura dal confine della sede stradale; per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.
Funzione	Ruolo svolto o assegnato da un Piano, a una determinata porzione di territorio o un determinato insieme di oggetti territoriali. Le funzioni possono esplicarsi nell'esercizio delle attività umane, oppure possono essere svolte da porzioni di territorio o da oggetti territoriali in quanto tali, anche a prescindere dal ruolo attivo di un operatore o da un utente.
Immobile <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Intervento urbanistico <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Evento intenzionale che determina cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche nello stato di diritto dei suoli (nuova urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi, ossia interventi di trasformazione urbana).
Nodi ecologici complessi <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi, oltre che dai SIC sono costituiti da biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici.
Nodi ecologici semplici <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Unità areali naturali e seminaturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione.
Zone di rispetto dei nodi ecologici <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Sono costituite dalle zone, di solito agricole, circostanti o inframmezzate i nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o seminaturali in essi contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali ulteriori interventi di rinaturalizzazione.
Organismo edilizio	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi e aperti.
Rete ecologica <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Sistema polivalente di nodi - rappresentati da unità ecosistemiche tendenzialmente areali dotate di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e, possibilmente, di produzione di risorse eco-compatibili in genere - e corridoi - rappresentati da elementi ecosistemiche sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elemento captatore di nuove specie - che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e possibilmente l'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza-sopravvivenza di ecosistemi naturali e semi-naturali.
Sede stradale <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di ambientazione.
Standards urbanistici	Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per la

	<p>realizzazione delle infrastrutture, l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di funzione, insediamento ed ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge.</p> <p><u>Standard di qualità urbana:</u> livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di quello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. Lo standard attiene in particolare:</p> <p>a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni;</p> <p>b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.</p> <p><u>Standard di qualità ecologico ambientale:</u> grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.</p> <p>Lo standard attiene:</p> <p>a) alla disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili ed alla prevenzione integrata degli inquinamenti;</p> <p>b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività umana;</p> <p>al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ed ambientali.</p>
Strumenti urbanistici generali	<p>Strumenti della pianificazione urbanistica comunale con riferimento alla l.r. 20/2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piano Strutturale Comunale (PSC) - Art. 28 ▪ Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) - Art. 29 ▪ Piano Operativo Comunale (POC) - Art. 30 ▪ Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - Art. 31
Superficie Agricola Utilizzata	<p>L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto.</p> <p>Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.</p>
Territorio urbanizzato (TU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<p>Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi. Non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale; - gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano; - le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti; - gli allevamenti zootecnici. <p>Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data</p>
Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali la cui attuazione sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TPU comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.</p>
Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali previste in un PSC ma la cui attuazione non sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TDU comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate ad essere utilizzate per usi urbani.</p> <p>Il TDU non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili); - le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
Territorio rurale Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<p>Tutto il territorio che non sia classificato urbano o in corso di urbanizzazione o a destinazione urbana potenziale.</p> <p>Il territorio rurale comprende anche le aree forestali.</p>
Trasformazione urbana Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<p>E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; sono fra questi in particolare gli interventi di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi con nuovi insediamenti e con diverse funzioni.</p>
Unità minima d'intervento nel centro storico	<p>Per unità minima di intervento nel centro storico si intende l'area, delimitata da un perimetro, all'interno della quale gli interventi non manutentivi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario.</p>
Uso	<p>Si intende lo svolgersi, nell'ambito della disciplina urbanistica, di una determinata attività in un determinato immobile</p>

4.2) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA EDILIZIA

Le definizioni di seguito riportate sono derivate per la maggior parte dal "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, ed in parte dalla "Proposta di un corpo di definizioni unificate dei termini urbanistico-edilizi" della Provincia di Bologna, anno 1995"

TERMINE	DEFINIZIONE
Abbaino <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante
Aggetto <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)
Altana <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Struttura rialzata, al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
Androne	Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
Attico <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, posizionata all'ultimo piano, parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.
Aperture (luci e vedute) <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile (L. III, Tit. II, Sez.VII). Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono le aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto oppure obliquo o laterale.
Bow-window <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali
Cantina <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Locale costituente accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano terreno, interrato o seminterrato del fabbricato di cui fa parte.
Cavedio <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzo per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.
Chiosco <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
Copri-scopri	Strutture precarie estensibili, scopribili od apribili, utilizzate per attività temporanee od occasionali, (es. carico e scarico), nelle quali non è prevista la permanenza di persone, ed utilizzate esclusivamente ad integrazione di attività principali,
Costruzione edilizia(alias "opera edilizia") <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza . 3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie: edifici, impianti, strutture tecnologiche, infrastrutture, manufatti diversi.
Forni (fornetti e barbecue)	Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.
Galleria <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
Gazebo <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile
Immobile <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Codice Civile</i>	Sono "beni immobili" ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Impianto (alias struttura tecnologica) <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO</i>	E' qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.
Indice di densità arborea <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
Indice di densità arbustiva <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Numero di arbusti esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
Infrastruttura <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO</i>	Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture: a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili; b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione

	di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.
Intervento edilizio Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO	Evento intenzionale che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
Involucro Corpo definizioni Provincia BO	Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
Lucernario Corpo definizioni Provincia BO	Apertura, protetta da un infisso o da un serramento, vetrata, che si pratica nel tetto di un edificio per illuminare e ventilare i locali sottostanti. E' normalmente accessibile per la manutenzione e pulizia del coperto.
Manufatti diversi Corpo definizioni Provincia BO	Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo: a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva); c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali; e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale a edifici residenziali, quali campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga; f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; g) le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.
Manufatti per l'arredo urbano	Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio i seguenti: a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo; b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, formazioni di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili); d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni; e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, segnaletica direzionale per attività economiche, segnaletica turistica, bacheche. f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
Mansarda Glossario Agenzia del Territorio	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene finestrato nella falde più inclinate per illuminare ed areare i vani sottotetto.
Opera edilizia Vedi PTCP art 1.5 delle norme	Vedasi "costruzione"
Opere (edilizie) non diversamente localizzabili Vedi PTCP art 1.5 delle norme	si intende la realizzazione di opere edilizie che, per rispondere efficacemente al tipo di esigenza da cui sono motivate, non possono essere realizzate se non interessando una determinata area o località. Possono ad esempio essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, la realizzazione di infrastrutture, di impianti o di manufatti diversi per rispondere ad esigenze specifiche di una determinata località o territorio; per quanto riguarda gli edifici, possono essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, gli interventi anche di nuova costruzione per attività di pubblica utilità al servizio di una determinata località o territorio, o gli interventi necessari per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate in loco. Non possono comunque essere considerate opere non diversamente localizzabili la realizzazione di nuovi edifici residenziali o di nuovi edifici per attività produttive non ancora insediate in loco.
Organismo edilizio	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
Pareti finestrate e prospicienti	Si definisce finestrata una parete dotata di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano almeno tre principali categorie diverse di prospicienza: a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele; b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente;; c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare, con avanzamenti ed arretramenti diversificati: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti delle pareti che rimangono all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso. Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggiano nel modo di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, dal suo punto più svantaggioso.

Patio <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e/o loggiati su cui si aprono ambienti di uno o più edifici
Piattaforma ecologica <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Impianto di stoccaggio e trattamento dei materiali della raccolta differenziata utilizzato dai servizi di raccolta; da tali piattaforme escono materiali per essere avviati al riciclaggio, al recupero energetico ovvero, limitatamente alle frazioni di scarto, allo stoccaggio definitivo (smaltimento)
Profilo di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano
Quota al suolo di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.
Quota massima e quota minima di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
Ricovero attrezzi per giardino	Cassette in struttura prefabbricata, leggera e non stabilmente affissa al suolo, in legno, metallo o materiale plastico
Sagoma e area di sedime fuori ed entro terra <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. La sagoma è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi, pensiline o cornicioni di gronda inferiori a m 1.40) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che sui piani verticali; In conseguenza sono definiti: - la sagoma fuori terra quale involucro dei profili delle parti fuori terra della costruzione; - la sagoma entro terra, quale involucro dei profili delle parti interrate; - il sedime fuori terra quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la superficie occupata fuori terra quale misura della sua area in mq.; - il sedime entro terra, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la superficie occupata entro terra, quale misura della sua area in mq.
Sagoma lorda di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili). La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).
Sedime di una costruzione e superficie occupata <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento. Per superficie occupata si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
Serra solare	Spazio chiuso vetrato o parzialmente vetrato, normalmente orientato a sud, separato dall'ambiente esterno mediante pareti e/o coperture e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili, e finalizzato alla riduzione delle dispersioni termiche ed alla captazione della radiazione solare.
Silos <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole
Soppalco <i>Gia' definito dalla D.A.L.279/2010</i>	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile, ricavato dalla suddivisione parziale di ambienti generalmente di notevole altezza
Stazione ecologia di base <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Piazzola attrezzata con contenitori idonei al conferimento di alcuni materiali della raccolta differenziata; esse sono accessibili in qualsiasi momento.
Stazione ecologica attrezzata <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Area attrezzata sia con contenitori idonei per la gran parte dei materiali della raccolta differenziata, sia con impianti di base per il primo trattamento di alcuni materiali; esse sono custodite e sono accessibili soltanto in orari prestabiliti.
Superfettazione	Si intende l'aggiunta di elementi e/o spazi non autorizzati, realizzati in epoca e con materiali diversi dall'organismo edilizio principale o che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie ecc.
Unità di immobili	Per unità di immobili si intende un insieme di costruzioni e di porzioni di suolo o di corpi idrici, che nei loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, sono significative dal punto di vista funzionale. Sono definite come unità composte da un immobile avente un ruolo principale e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale. Fra le unità di immobili, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie in relazione all'immobile principale: a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio); b) le unità fondiarie; c) le unità impiantistiche; d) le unità infrastrutturali.
Unità impiantistica <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Si definisce Unità impiantistica l'unità composta da un impianto, quale immobile principale, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

Unità infrastrutturale <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture, quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità fondiaria <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Si definisce Unità fondiaria l'unità costituita, quale immobile principale, da un'area o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica e dalle sue eventuali pertinenze. L'area si intende priva di costruzioni oppure con eventuali costruzioni soprastanti a carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area. Sono ad esempio unità fondiarie: a) le unità fondiarie edificabili, dette anche lotti liberi o lotti inedificati; b) le unità fondiarie edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza; c) le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricolae dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
Voliera	Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera

4.3) DEFINIZIONE DI TERMINI IN MATERIA ENERGETICA

Cfr. [D.A.L. 156/2008](#) e s.m.i.

TERMINE	DEFINIZIONE
Attestato di certificazione energetica	Documento rilasciato da un soggetto accreditato, comprendente i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e degli impianti, i valori vigenti a norma di legge o valori di riferimento o classi prestazionali che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
Attestato di qualificazione energetica	Documento redatto da tecnici abilitati, in riferimento ai propri ambiti di competenza e asseverato dal direttore dei lavori, attestante la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti. L'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzato ai fini della certificazione energetica degli edifici.
Bilancio energetico	Si intende per bilancio energetico la quantificazione di energia termica ed elettrica utilizzata in un sistema (edificio, impianto, città), in cui si analizzano i contributi energetici delle diverse fonti per soddisfare i diversi usi dell'utenza finale (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, forza motrice). A partire dal bilancio energetico si può elaborare il bilancio delle emissioni inquinanti (benzene, NOx, PM10 ecc) e climalteranti (CO2, CO2 equivalente ecc).
Caloria	Unità di misura del calore uguale alla quantità di calore necessaria ad aumentare la temperatura di un grammo di acqua distillata di 1°C.
Certificato energetico	Attestazione delle prestazioni energetiche di un edificio attraverso un documento che comprende dati di riferimento, che consentono ai consumatori di valutare e raffrontare tali prestazioni, nonché raccomandazioni per il loro miglioramento in termini di costi benefici.
Certificazione energetica	Vedi attestato di certificazione energetica
Classe energetica o Classe di prestazione energetica	Classe di valori (da "A" a "G"), usata per rappresentare l'efficienza energetica di un edificio. Corrisponde ad un intervallo prestazionale delimitato da soglie di riferimento volte a rappresentare sinteticamente la prestazione energetica di un edificio sulla base di predefiniti indicatori di prestazione energetica.
Classificazione degli edifici (cfr. Art. 3 DPR 412/03)	<p>E.1 Edifici adibiti a residenza o assimilabili:</p> <p>E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili o rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;</p> <p>E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;</p> <p>E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione od attività similari</p> <p>E.2 Edifici adibiti a uffici o assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.</p> <p>E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili: ivi compresi quelli adibiti a ricovero e cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.</p> <p>E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:</p> <p>E.4 (1) quali cinema o teatri, sale di riunione per congressi;</p> <p>E.4 (2) quali mostre, musei o biblioteche, luoghi di culto;</p> <p>E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;</p> <p>E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso e al minuto, supermercati, esposizioni;</p> <p>E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:</p> <p>E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;</p> <p>E.6 (2) palestre o assimilabili;</p> <p>E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;</p> <p>E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;</p> <p>E.8 Edifici adibiti ad attività industriali od artigianali e assimilabili.</p>
Cogenerazione	Si tratta di una tecnica utilizzata in una centrale termoelettrica per ottenere una produzione associata di energia elettrica e calore. Il principio su cui si fonda la cogenerazione è quello di recuperare il calore generato durante la fase di produzione di energia elettrica, che solitamente viene perso e di riutilizzarlo per produrre energia termica. La cogenerazione deve essere considerata una soluzione impiantistica finalizzata ad aumentare l'efficienza dei processi di produzione energetica.
Conducibilità termica	Secondo la definizione fisica la conducibilità termica è la quantità di calore che in condizioni stazionarie attraversa in un secondo un materiale di lunghezza 1 metro le cui estremità siano mantenute a temperature differenti. Detta in termini più semplificati è la capacità di un materiale solido di trasferire calore. Nel caso di un edificio dunque più alta è la conducibilità termica, maggiori sono le perdite di calore.
Ecolabel	Etichetta assegnata dalla Comunità Europea, per individuare prodotti compatibili con l'ambiente;

	<p>L'etichetta ecologica è un attestato di eccellenza, concessa solo a quei prodotti che hanno un ridotto impatto ambientale. I criteri ecologici o prestazionali sono messi a punto in modo tale da permettere l'ottenimento dell'Ecolabel solo da parte di quei prodotti che abbiano raggiunto l'eccellenza ambientale.</p>
Effetto serra	<p>Aumento del riscaldamento della superficie della terra e degli strati dell'atmosfera, derivante dall'aumento delle concentrazioni di "gas serra" i quali, agendo come i pannelli di vetro di una serra, consentono l'ingresso del calore ma ne impediscono l'uscita.</p>
Efficienza energetica di un edificio	<p>Vedi prestazione energetica di un edificio.</p>
Efficienza luminosa	<p>È il rapporto tra la luce prodotta e l'energia usata per produrla; si esprime in lumen/Watt. Più è elevata e maggiore è l'efficienza luminosa.</p>
Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale	<p>Quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso dell'anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continua. Analogamente per il fabbisogno per la climatizzazione estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la illuminazione artificiale degli ambienti.</p>
Fonti di energia rinnovabili	<p>L'energia solare, eolica, geotermica, idraulica, del moto ondoso, i gas di discarica, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse intese come parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani.</p>
Gas serra	<p>Gas che contribuiscono all'effetto serra quali ad esempio l'anidride carbonica (CO₂), il metano (CH₄), il protossido di azoto (N₂O), i clorofluorocarburi (HFC, PFC), ecc.</p>
Gradi-giorno di una località	<p>Parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche locali, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata. L'unità di misura utilizzata è il grado-giorno (GG).</p>
Impianti solari termici	<p>Il pannello solare termico cattura l'energia che giunge dal sole sulla terra e la utilizza per produrre acqua calda ad una temperatura dell'ordine di 38-45 °C. I pannelli fotovoltaici consentono di catturare l'energia che giunge dal sole sulla terra, trasformandola direttamente in energia elettrica, grazie al cosiddetto "effetto fotovoltaico".</p>
Massa superficiale:	<p>Massa per unità di superficie delle pareti opache, compresa la malta dei giunti esclusi gli intonaci. L'unità di misura utilizzata è il kg/m². Rappresenta il parametro principale che caratterizza il comportamento dinamico della parete in relazione allo sfasamento dell'onda termica dovuta agli apporti termici solari e all'irraggiamento termico.</p> <p>Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto di adeguati valori di massa superficiale delle pareti opache possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.</p>
Pannelli fotovoltaici	<p>L'effetto fotovoltaico è la conversione diretta della luce del sole in energia elettrica mediante una semplice lamina di cristallo di silicio.</p> <p>I pannelli fotovoltaici sono una fonte rinnovabile indispensabile per raggiungere gli obiettivi di riduzione dell'inquinamento previsti dal Protocollo di Kyoto e trovano l'ideale applicazione là dove sia difficile e estremamente costoso allacciarsi alla rete elettrica tradizionale.</p>
Prestazione energetica (efficienza energetica ovvero rendimento energetico) di un edificio:	<p>Quantità annua di energia effettivamente consumata e che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico.</p> <p>La prestazione energetica è espressa in (kWh/mq/anno per gli edifici classificati E1 (esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) e in kWh/mc/anno per tutti gli altri edifici).</p>
Progetto energetico dell'edificio e progettazione energetica	<p>Procedura che integra la progettazione del sistema edificio-impianto, dal progetto preliminare sino agli elaborati esecutivi, e comprende: la selezione delle soluzioni più idonee ai fini dell'uso razionale dell'energia e della riduzione dell'impatto ambientale (includendo le caratteristiche architettoniche e tecnologiche dell'involucro edilizio, le caratteristiche degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, degli impianti di illuminazione artificiale e gli altri usi elettrici o energetici obbligati), la verifica dei requisiti energetici, l'esecuzione dei calcoli e la redazione delle relazioni previste dalla legislazione energetica vigente (in conformità alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.102/05 e alla normativa tecnica di riferimento).</p>
Ricparmio energetico	<p>Obiettivo da perseguire mediante l'adozione di un insieme sistematico di modalità costruttive ed applicazioni impiantistiche che consente di garantire la sicurezza dell'approvvigionamento di energia.</p> <p>A tal fine si rende necessario intervenire in modo da governare o limitare il fabbisogno di energia.</p>
Scheda tecnica descrittiva di un edificio	<p>Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato, ai sensi dell'Art.20 della L.R.n.31/2002, di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e dello denuncia di inizio attività relativi alle stesse.</p> <p>La scheda tecnica deve essere corredata con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.</p> <p>La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.</p> <p>La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.</p>
Targa energetica	<p>Attestazione delle prestazioni di un edificio attraverso una targa che evidenzia la classe energetica e che consente ai consumatori di valutare e confrontare le prestazioni.</p>

TEP Tonnellate Equivalenti di Petrolio	<p>Unità di misura dell'energia, equivalente a quella media prodotta da una tonnellata di petrolio; l'equivalente è stabilita convenzionalmente in:</p> <p>1 MWh di energia elettrica = 0,25 TEP</p> <p>1 t di olio combustibile = 0,95 TEP</p> <p>1 mc di metano = 0,00092 TEP</p>
Trasmittanza Termica K	<p>Flusso di calore che passa attraverso una parete per mq di superficie della parete e per grado K di differenza tra la temperatura interna ad un locale e la temperatura esterna o del locale contiguo. Per il calcolo della trasmittanza termica dei componenti opachi e trasparenti può essere fatto ricorso alle norme UNI ed EN ISO ovvero a dichiarazioni del produttore conformi alle norme di prodotto armonizzate.</p> <p>Viene espresso in:</p> <p>$K = W/mq \times ^\circ C$</p>
Zona climatica:	<p>Suddivisione del territorio nazionale in funzione dei gradi giorno (GG) delle località, indipendentemente dalla ubicazione geografica.</p> <p>Tali zone sono contraddistinte con la lettera A (comuni che presentano un numero di GG non superiori a 600) fino ad arrivare alla lettera F (comuni con numero di gradi giorno maggiore di 3000) (rif. Art. 2 del D.P.R. 412/1993).</p>
Watt/ora (Wh)	<p>Unità di misura dell'energia corrispondente al lavoro fornito in un'ora da un dispositivo della potenza di un Watt. Più semplicemente per ottenere il consumo elettrico di un dispositivo occorre moltiplicare la potenza di quel dispositivo (ovvero la "velocità" con cui l'energia passa attraverso il contatore e viene assorbita dagli elettrodomestici) per le ore di funzionamento dello stesso.</p>

5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA
(TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE

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

1. Finalità

- 1.1 La presente appendice al RUE ha lo scopo di fornire i criteri operativi fondamentali per agli approfondimenti sismici da espletarsi nel territorio di competenza amministrativa del Comune, ai sensi della DAL 112/2007 (Regione Emilia-Romagna). I criteri operativi descritti nei seguenti paragrafi, si fondano sugli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati per:
- il Piano Territoriale della Provincia di Bologna (si rimanda ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della “*Variante al PTCP in materia di riduzione del rischio sismico - Adeguamento alla LR 19/2008*”);
 - il PSC elaborato in forma associata dai Comuni dell'Unione Reno Galliera (si rimanda ai contenuti descrittivi della “*Seconda integrazione alla Relazione Geologica*” e ai contenuti cartografici e normativi della successiva “*Variante in materia di rischio sismico: Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali*”);
 - il PSC del Comune di San Giorgio di Piano (si rimanda ai contenuti descrittivi della “*Relazione Geologica – Microzonazione sismica*” e ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della “*Variante in materia di rischio sismico: Pericolosità e Microzonazione sismica*”).
- 1.2 Gli esiti emersi dagli studi sismici nel territorio dell'Unione e comunale, hanno evidenziato la necessità di ulteriori approfondimenti relativamente alla pericolosità sismica locale e in particolare sulle effettive condizioni di liquefacibilità, sulla possibilità di cedimenti post sisma dei sedimenti alluvionali meno profondi poco coesivi. Gli effetti dei recenti terremoti emiliani (eventi del 20 e 29 maggio 2012), rappresentano una inequivocabile conferma della necessità di questi ulteriori approfondimenti sismici. La presente Appendice, può dunque contribuire ad agevolare e migliorare la programmazione delle future indagini che i Professionisti incaricati (Geologi e Progettisti) dovranno adeguatamente prevedere per affrontare le verifiche sismiche.
- 1.3 Occorre evidenziare che il Comune di San Giorgio di Piano, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, ha inteso di assumere gli esiti degli studi di pericolosità sismica territoriale, anche ai fini del rilascio del permesso di costruire per “interventi diretti significativi”. Ciò comporterà un'ulteriore e più concreta conseguenza applicativa degli studi citati, peraltro in coerenza con la normativa vigente nazionale di riferimento per le costruzioni (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC/2008). Per “interventi diretti significativi” si intendono: nuove costruzioni; ampliamenti superiori al 20% del volume; demolizioni e ricostruzioni; ristrutturazioni edilizie con demolizione e fedele ricostruzione, come già indicato nelle normative sismica del PSC.
- 1.4 Per gli aspetti sismici, le cartografie di riferimento alla scala comunale sono i seguenti documenti:
- *Tavola A – Pericolosità sismica - Tavola sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:25.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora su tutto il territorio dell'Unione gli esiti dello studio sismico preliminare e costituisce il riferimento della pericolosità sismica per il territorio esterno al perimetro urbanizzato/urbanizzabile;
 - *Tavole 1a e 1b – Pericolosità sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:5.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti degli approfondimenti di pericolosità sismica espletati per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del PTCP. Le tavole 1a e 1b, inoltre, perimetrano le zone ove sono necessari gli ulteriori approfondimenti sismici di terzo livello;
 - *Tavole 2a e 2b – Microzonazione Sismica semplificata (scala 1:5.000)* la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti dello studio di Microzonazione Sismica semplificata (secondo livello) espletato per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del PTCP.
- 1.5 I criteri operativi descritti nei successivi paragrafi si riferiscono ai seguenti interventi:
- pianificazione operativa e/o attuativa (POC e/o PUA);
 - interventi diretti di competenza autorizzativa comunale.
- 1.6 I seguenti paragrafi forniscono i criteri di base per affrontare gli approfondimenti sismici, ovvero le verifiche quantitative della propensione alla liquefazione dei sedimenti granulari saturi e le verifiche quantitative dei possibili cedimenti post sisma nei sedimenti granulari e poco coesivi, basate sulla pericolosità sismica locale. In questo senso, il paragrafo 2 spiega anche i requisiti minimi (in termini di magnitudo attesa) del “terremoto di riferimento”, da considerarsi come input nelle citate verifiche. La definizione di criteri “standard” applicabili a tutto il territorio comunale di interesse, ha lo scopo di limitare le frequenti discrepanze riscontrate negli studi sismici, che spesso si basano su approcci stocastici di valutazione della pericolosità sismica locale molto eterogenei.

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

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

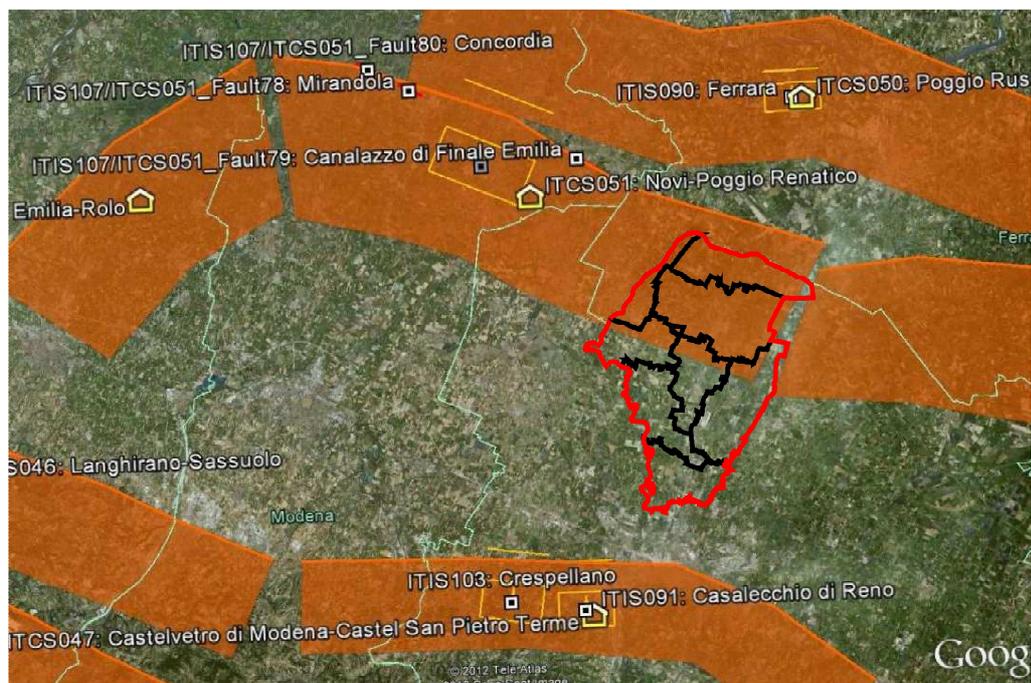


Figura 1 – Territorio dell'Unione Reno-Galliera e distribuzione delle sorgenti sismogenetiche contenute in DISS 3.1 (foto aerea: Google Earth). Le sigle ITCS corrispondono alle "zone" mentre le sigle ITIS corrispondono a "sorgenti" sismogenetiche della banca dati DISS (v. 3.1)

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

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

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

2.4 La magnitudo di riferimento, da assumere per le verifiche quantitative di liquefacibilità e dei cedimenti post sisma, deve tenere conto del potenziale sismogenetico locale delle zone desunte dalla Banca Dati DISS v.3.1 (par. 2.3). Considerando le ineludibili approssimazioni dei metodi stocastici di valutazione della pericolosità sismica di base, le verifiche più spedite della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma dovranno prevedere una magnitudo di riferimento che per il Comune di San Giorgio di Piano risulta pari a $M_w \geq 5,9$, da assumersi senza considerare nei calcoli ulteriori relazioni di attenuazione e/o disaggregazione dei dati. Occorre tuttavia rammentare che la magnitudo di riferimento sopra indicata è da considerarsi fondamentale per le analisi di pericolosità "free field", in particolare per le finalità conoscitive di pianificazione e/o per l'attribuzione della "categoria di sottosuolo" (vedi NTC vigenti). Per gli interventi diretti, la magnitudo "di progetto" potrà risultare differente rispetto a quella di riferimento sopra definita, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da costruire e/o degli obiettivi di sicurezza definiti dal Progettista e dunque della probabilità di superamento dello stato limite considerato nel periodo di riferimento del manufatto. Per le analisi relative a progetti di particolare impegno e per manufatti di rilevanza "strategica", è consigliabile riferirsi a quanto indicato nelle Linee Guida del gruppo di lavoro MS 2008, ovvero assumere la magnitudo attribuita dalla zonazione sismogenetica ZS9 e cioè $M_w = 6,14$:

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

3.1 La suscettibilità alla liquefazione dei sedimenti rappresenta un effetto molto importante da valutare nelle analisi di pericolosità sismica, anche a piccola scala e in particolare nella pianura alluvionale dove si ha la maggiore concentrazione dell'urbanizzato, sia storico che di previsione. Per liquefazione si intende l'annullamento della resistenza al taglio nei terreni granulari saturi a seguito delle sollecitazioni di taglio cicliche di un sisma: il sedimento può raggiungere una condizione di fluidità pari a quella di un liquido viscoso.

3.2 Il meccanismo di liquefazione è governato da molti fattori e tra questi: caratteristiche dell'impulso sismico; magnitudo $M > 5,0$; densità relativa $DR < 50-60\%$; pressioni di confinamento (non sono riportati casi in letteratura di liquefazione in strati granulari profondi oltre 15-20 metri); fuso granulometrico e sensibilità della componente argillosa; falda superficiale. Si può inoltre affermare che le modalità di stima della liquefazione del sedimento sono generalmente dettate dalla relazione tra profondità e potenza dello strato.

3.3 In condizioni di sisma, vi possono anche essere effetti di "riordino" dei sedimenti, con possibilità di cedimenti significativi e che possono coinvolgere sia i depositi granulari poco addensati e recenti (olocenici), sia i sedimenti fini poco coesivi. Nell'ultimo decennio sono state elaborate procedure di stima delle potenziali deformazioni post sisma anche nei sedimenti fini (limi e argille a comportamento "non

drenato”) provocate da perdite di resistenza. Quest'ultimo fenomeno è noto con il termine “cyclic softening” (Idriss & Boulanger, 2004-2007-2008).

- 3.4 La possibilità di ottenere informazioni sulla effettiva propensione alla liquefazione di un intervallo sedimentario e la loro attendibilità, risulta fortemente condizionata dall'attrezzatura adottata per effettuare le indagini: in questo senso è indispensabile adottare strumenti d'indagine standard, dotati del massimo grado di definizione, di precisione e di comparazione tra le misure ottenute. La propensione alla liquefazione e a cedimenti indotti da sisma, si possono valutare sulla base di prove penetrometriche statiche e/o dinamiche: CPTU; CPTe; SCPT; CPT; SPT. Il vantaggio dell'uso delle penetrometrie, in particolare di quelle statiche, è ovviamente legato alla relativa economicità e, soprattutto, alla possibilità di avere profili continui con la profondità e di avere informazioni dettagliate anche sulla stratigrafia. È così possibile una prima ricostruzione delle strutture sepolte granulari e delle relative tessiture, eventualmente presenti nell'area di studio: l'esito tessiturale è una fondamentale informazione per una prima valutazione del potenziale di liquefacibilità e per la preliminare caratterizzazione meccanica dei sedimenti.
- 3.5 Le prove penetrometriche CPTe/CPTU consentono di espletare analisi quantitative, sufficientemente raffinate, della liquefacibilità dei sedimenti attraversati sulla base della nota stima del coefficiente di sicurezza $F_s = CRR/CSR$, ovvero del rapporto tra la resistenza tangenziale alla liquefazione del sedimento (Cyclic Resistance Ratio – CRR) e la tensione tangenziale ciclica (Cyclic Stress Ratio – CSR). Tra le principali relazioni di calcolo del F_s si possono rammentare quelle di Idriss & Boulanger (2004; 2007-2008), Robertson & Wride (1998). Si segnala, inoltre, che il metodo di Robertson & Wride (1998) è stato recentemente aggiornato dallo stesso Robertson (2009; 2010)⁶³ per la valutazione della liquefazione e delle condizioni di “cyclic softening” dei sedimenti poco coesivi, sulla base dei concetti descritti da Boulanger & Idriss (2004; 2007), verificati da casi storici recenti (terremoti di Loma Prieta, Chi-Chi, Kocaeli). L'Approccio originale di Robertson & Wride è stato dunque esteso per includere anche i terreni argillosi poco coesivi e a comportamento simile a quelli argillosi (“clay-like-soil”).

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

- 3.6 Occorre specificare che per le verifiche quantitative della liquefazione basate sul coefficiente di sicurezza $F_s = CRR/CSR$ da penetrometrie, non è corretto basarsi su esiti di prove statiche a punta meccanica CPT, ma devono essere utilizzati dati da prove CPTe/CPTU. Le prove CPT sono state considerate “standard” dall'ASTM americana al pari di quella con puntale elettrico (CPTe), ma ben distinte come caratteristiche di prova e attrezzatura. Occorre segnalare che la commissione internazionale ISSMFE ha definito standard solamente la punta elettrica, mentre le raccomandazioni⁶⁴ di riferimento italiane AGI (pubblicate nel 1977) considerano entrambe le prove, peraltro senza definire quale delle due prove sia standard. Ciò ha creato, soprattutto nel nostro Paese, confusione riguardo le procedure di stima dei parametri meccanici e riguardo le procedure di verifica della liquefacibilità, considerando impropriamente le prove CPT al pari di quelle CPTe/CPTU. Ne consegue che gli esiti e le interpretazioni derivate da prove CPT possono risultare non attendibili. Ciò è da imputare soprattutto alla differente geometria delle due punte (figura 2): i valori misurati non si equivalgono perfettamente per quanto riguarda la resistenza della punta e differiscono sensibilmente negli esiti di resistenza laterale per l'adesione terreno-manicotto in funzione delle tessiture sedimentarie attraversate.

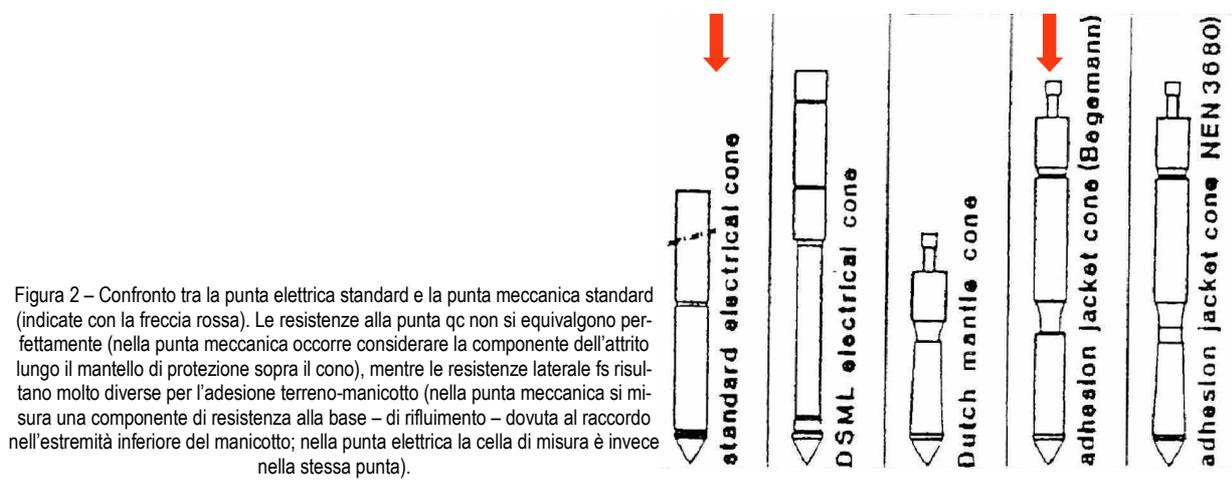


Figura 2 – Confronto tra la punta elettrica standard e la punta meccanica standard (indicate con la freccia rossa). Le resistenze alla punta q_c non si equivalgono perfettamente (nella punta meccanica occorre considerare la componente dell'attrito lungo il mantello di protezione sopra il cono), mentre le resistenze laterale f_s risultano molto diverse per l'adesione terreno-manicotto (nella punta meccanica si misura una componente di resistenza alla base – di rifluimento – dovuta al raccordo nell'estremità inferiore del manicotto; nella punta elettrica la cella di misura è invece nella stessa punta).

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

- Per gli ambiti di PSC interessati da successivi strumenti di pianificazione operativa e/o attuativa e che ricadono in aree suscettibili di liquefazione e/o cedimenti post sisma (vedi "Tavole 1a e 1b - Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali")

⁶³ P.K. Robertson, 2009. “Performance based earthquake design using the CPT”, Keynote Lecture, International Conference on Performance-based Design in Earthquake Geotechnical Engineering - from case history to practice, ISTokyo, June 2009.

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

⁶⁴ Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche (AGI, 1977).

alla scala 1:5.000), sono richiesti approfondimenti di terzo livello intese come verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della modellazione numerica della risposta sismica locale, in coerenza con i contenuti della DAL n.112/2007.

- Le analisi di quantificazione della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma potranno espletarsi secondo un primo approccio speditivo, basato sugli esiti di prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU). Gli esiti delle prove consentiranno la stima del citato rapporto CRR/CSR e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione". Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:
 - il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo, come descritto più ampiamente nel par. 2 di questa Appendice;
 - l'accelerazione massima orizzontale al suolo (a_{max} suolo) definita dagli esiti dello studio di MZS. La a_{max} al suolo è calcolata sulla base della a_{ref} attribuita al Comune dalla DAL 112/2007 (vedi tabella 1), moltiplicata per il Fattore di Amplificazione FA (Pga) che caratterizza l'area di interesse; FA (Pga) è ricavato dalla microzonazione sismica di secondo livello così come individuato sulle "Tavole 2a e 2b - Microzonazione Sismica semplificata" alla scala 1:5.000 del Comune. Il FA (Pga) deve essere anche ricavato dagli esiti della modellazione numerica di risposta sismica locale ai sensi della DAL 112/2007: in tal caso sarà cura del Professionista scegliere l'esito di FA più veritiero per l'area studiata, peraltro consigliando in questa sede di utilizzare il dato più cautelativo. Occorre inoltre evidenziare che la a_{max} al suolo è un indicatore della "pericolosità di base" di un sito, determinata dalla normativa di riferimento vigente (nel nostro caso: DAL 112/2007) ed è presumibile che tale valore possa essere soggetto a variazioni in funzione di possibili aggiornamenti della pericolosità sismica a scala nazionale e/o regionale.

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

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

- Qualora gli esiti speditivi ricavati dalle prove CPTE/CPTU riscontrassero intervalli liquefacibili e/o cedimenti post sisma significativi, con effetti non trascurabili in superficie o alle quote di incastro delle possibili fondazioni di progetto, si potrà procedere con ulteriori verifiche più approfondite, quali:
 - prelievo di campioni di sedimenti negli intervalli più critici interessati da potenziale liquefazione, per effettuare specifiche prove geotecniche di laboratorio (es. prove triassiali cicliche) necessarie per la valutazione delle resistenze alla liquefazione (CRR) dello strato/intervallo in questione;
 - prelievo di campioni di sedimenti fini a bassa coesione, negli intervalli interessati da potenziale perdite di resistenza ("cyclic softening") e da cedimenti, per effettuare specifiche analisi di laboratorio (contenuto d'acqua; limiti di Atterberg; prove di taglio in condizioni non drenate; prove edometriche, ecc.).
- L'accertamento della propensione alla liquefazione/addensamento e/o l'accertamento di cedimenti post sisma significativi in condizioni "free field" (obbiettivo fondamentale delle analisi di terzo livello, affrontate nelle fasi di pianificazione comunale), impone che per le aree interessate da tali effetti, ogni eventuale intervento edificatorio sia valutato sulla base di ulteriori indagini e analisi da espletarsi nelle successive fasi di progettazione. Tali indagini e analisi, dovranno infatti consentire la valutazione dell'ammissibilità della nuova edificazione in termini di interazione terreno-fondazioni, sulla base degli aspetti progettuali e delle caratteristiche prestazionali dei futuri manufatti, così come definiscono le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC/2008) vigenti.

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

- I riferimenti normativi per gli interventi diretti sono dettati dal vigente Decreto Ministeriale recante le "Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC/2008) e dalle relative Istruzioni Applicative: le NTC/2008 raccolgono in forma unitaria le norme che disciplinano la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni al fine di garantire, per stabiliti livelli di sicurezza, la pubblica incolumità. A tal fine, le NTC/2008 forniscono le indicazioni inerenti le procedure di calcolo, le procedure di verifica delle strutture, le regole di progettazione ed esecuzione in funzione del criterio prestazionale.
- L'azione sismica da valutare ai sensi delle vigenti NTC/2008 non si riferisce più a una zona territorialmente coincidente con il territorio amministrativo e ad un'unica forma spettrale (vedi DAL112/2007, di riferimento per le fasi progettuali di pianificazione), con un tempo di ritorno (TR) del sisma prefissato e uguale per tutte le costruzioni, ma si riferisce ora al contesto "sito specifico" e alle caratteristiche prestazionali delle costruzioni interessate. L'azione sismica ai sensi delle NTC/2008 viene dunque valutata sulla base della "risposta sismica locale", ossia considerando gli effetti stratigrafici e topografici del sito. Gli effetti della risposta sismica locale possono essere valutati con metodi semplificati oppure eseguendo specifiche analisi di approfondimento. Peraltro, le NTC/2008 vigenti impongono che gli approfondimenti della risposta sismica locale siano d'obbligo per particolari condizioni di sottosuolo, che nell'ambito di pianura alluvionale possono essere riconducibili a:

- <<depositi di terreni caratterizzati da valori di $V_{s30} < 100$ m/s (oppure $10 < c_{u30} < 20$ kPa) che includono uno strato di almeno 8 m di terreni a grana fina di bassa consistenza, oppure che includono almeno 3 m di torba o di argille altamente organiche (categoria di sottosuolo "S1")>>;
 - <<depositi di terreni suscettibili di liquefazione, di argille sensitive o qualsiasi altra categoria di sottosuolo non classificabile nei tipi precedenti (categoria di sottosuolo "S2")>>.
- 5.3 Le NTC 2008 impongono per sottosuoli riconducibili alle categorie speciali "S1" e "S2", la predisposizione di specifiche analisi per la definizione delle azioni sismiche, elaborando modelli numerici di risposta sismica locale mediante l'uso di accelerogrammi le cui caratteristiche sono dettate dalle Norme Tecniche a cui si rimanda.
- 5.4 Il Comune di San Giorgio di Piano, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, assume come riferimento, ai fini del rilascio del permesso di costruzione degli "interventi diretti significativi" (riportati nel par. 1.3), gli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati alla scala territoriale comunale e sovra comunale e in particolare si dovranno considerare le seguenti cartografie:
- Tavola 1a e 1b - "Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali" alla scala 1:5.000 (riferimento per le aree urbanizzate e urbanizzabili del Comune);
 - Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali alla scala 1:25.000 (riferimento per tutte le altre aree comunali non interessate dagli approfondimenti sismici riportati nella Tavole 1a e 1b).
- 5.5 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee:
- Tavola 1a e 1b → <<L1 - liquefazione potenziale da verificare>>
 - Tavola A → <<L1 - Sabbie prevalenti potenziali>> e/o <<Aree caratterizzate da propensione alla liquefazione/addensamento>>
- si devono prevedere indagini geognostiche finalizzate all'accertamento o meno della propensione alla liquefazione/addensamento e a cedimenti post sisma, sulla base delle caratteristiche tessiturali e geotecniche riscontrate nei sedimenti investigati. In tal senso, si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche (CPT), meglio se con puntale elettrico e con piezocono (CPTE/CPTU) da spingersi fino a 20 metri di profondità, in numero adeguato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica (in coerenza con le già citate raccomandazioni AGI, 1977). Gli esiti di queste indagini comporteranno o meno l'inserimento dell'area di intervento nelle categorie speciali di sottosuolo riportate nelle NTC/2008 (S1; S2) e, conseguentemente, di procedere con approfondimenti sismici secondo quanto indicato anche nei successivi paragrafi.
- 5.6 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee già interessate da analisi di approfondimento sismico (Piano Strutturale alla scala comunale) riportate nelle Tavole 1a e 1b:
- <<I - Possibilità di liquefazione e di cedimenti significativi>>
- <<II - Possibilità di liquefazione con cedimenti, tessiture e spessore da controllare>>
- sono richiesti approfondimenti in termini di verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della risposta sismica (con modellazione numerica). Tutto ciò in coerenza con i contenuti delle citate Norme Tecniche per le Costruzioni, in quanto tali aree omogenee sono da considerarsi ineludibilmente attribuibili alle categorie di sottosuolo classificabili come "S1" oppure "S2".
- In queste aree, si potranno eseguire prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU), per espletare le analisi più speditive, con prove penetrometriche, come già indicato nei precedenti par. 3.4, 3.5 e 3.6. Il numero delle prove CPTE/CPTU dovrà risultare commisurato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica. Gli esiti delle prove CPTE/CPTU consentiranno la stima del citato rapporto $FS=CRR/CSR$ e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione" (par. 3.5). Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:
- il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo. In tal senso, nelle NTC/2008 non vi sono specifici riferimenti e per la sua stima si rimanda a quanto già riportato nell'art. 2.4. Occorre precisare che tutti i metodi di calcolo del rapporto $FS=CRR/CSR$ si basano su relazioni empiriche con magnitudo di riferimento pari a $M = 7,5$: per questo motivo, occorrerà applicare un fattore di correzione per la magnitudo del sito in analisi (MSF), raccomandando l'utilizzo dell'approccio NCEER⁶⁵ valido per terremoti di $M \leq 7,5$ (figura 3);

⁶⁵ National Center for Earthquake Engineering Research.

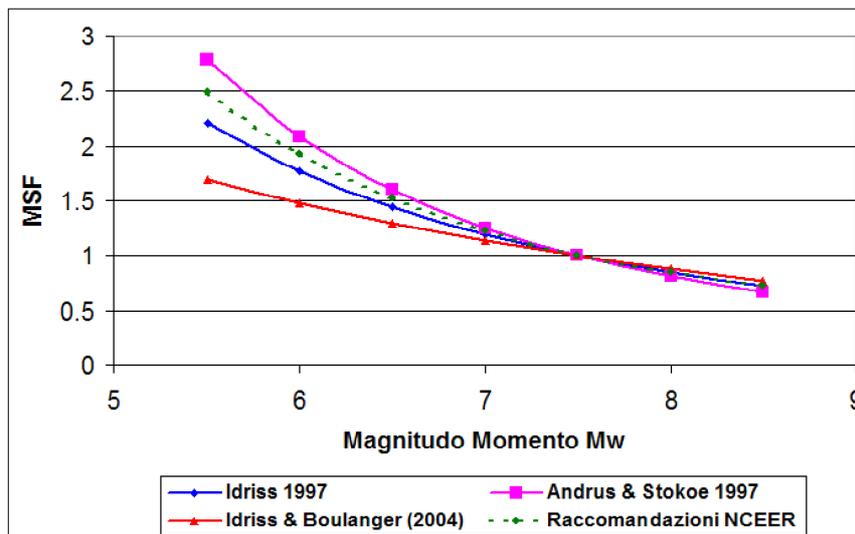


Figura 3 – Fattore di scala per la magnitudo (MSF) secondo vari Autori

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