



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 58 del 15/10/2020**

**OGGETTO: VARIANTE AL RUE VIGENTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE E GRAFICHE. APPROVAZIONE.**

Premesso che, in considerazione della situazione di emergenza che sta colpendo l'intera Nazione, la seduta di Consiglio Comunale in cui viene approvato il presente atto si svolge con modalità telematica, in applicazione della decretazione governativa d'urgenza relativa al contenimento della diffusione del COVID- 19 e secondo le modalità indicate nella comunicazione del Presidente del Consiglio Comunale P.G. n. 7111 del 27/03/2020 "MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI ORGANI COLLEGIALI, EX ART. 73 DEL DECRETO-LEGGE 17 MARZO 2020, N. 18, «MISURE DI POTENZIAMENTO DEL SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE E DI SOSTEGNO ECONOMICO PER FAMIGLIE, LAVORATORI E IMPRESE CONNESSE ALL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA DA COVID-19» - SEDUTE DEL CONSIGLIO COMUNALE -DISCIPLINA".

L'anno 2020 addì quindici del mese di ottobre alle ore 18:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta STRAORDINARIA i componenti del Consiglio Comunale e dando atto che nella presente seduta sono presenti Consiglieri con la presenza fisica e altri con collegamento telematico; in particolare alla trattazione del punto risultano:

PRESENTI N. 16 Consiglieri:

MAZZANTI MAURIZIO	Presenza in sede		collegamento
TODESCHINI MATTEO	Presente in collegamento	TINTI ROBERTO	Presente in collegamento
GALLETTI FRANCESCA	Presente in collegamento	ZURLA ALFONSO	Presente in collegamento
TIRRITO GIOVANNI	Presente in collegamento	SERRA SONIA	Presente in collegamento
DALL'OLIO ANNA	Presente in collegamento	ZANARDI GIOVANNI	Presente in collegamento
BUCCHERI ENRICO	Presenza in sede	CESARI MAURIZIO	Presente in collegamento
ARNOFOLI PAOLA	Presente in collegamento	BADIALI DEBORA	Presente in collegamento
GAMBERINI MARCO	Presente in collegamento	ZUPPIROLI ORIANA	Assente
MAGRIN TIZIANO	Presente in	ZAMBRANO MICHELE	Presente in collegamento

Chiusura del collegamento alle ore 19:45

PRESENTI N. 16

ASSENTI N. 1

Risultano presenti in collegamento gli Assessori: LUCA CAPITANI, ELENA ROVERI, FABIO ROMAGNOLI, MONICA DAVALLI.

Presiede BUCCHERI ENRICO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE RISTAURI LETIZIA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori: ANNA DALL'OLIO, GIOVANNI TIRRITO, TIZIANO MAGRIN.



## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Deliberazione n. 58 del 15/10/2020**

**OGGETTO: VARIANTE AL RUE VIGENTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE E GRAFICHE. APPROVAZIONE.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE

- Il Comune di Budrio è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati rispettivamente con Delibera consiliare n. 100 e n. 101 del 15/10/2010 e successivamente modificato con delibere di approvazione del CC n. 14 e 15 del 07/03/2017, in applicazione della previgente Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- il 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 recante la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio; la nuova legge, che abroga la L.R. 20/2000, consente tuttavia, nelle more della predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici dalla stessa disciplinati e che sostituiranno PSC, POC e RUE, di adottare e completare ai sensi della previgente legge regionale il procedimento di approvazione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- il procedimento di approvazione della variante è pertanto svolto ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000;

CONSIDERATO CHE

- si è riscontrata la necessità di apportare alcune modeste correzioni sia al testo normativo che alla cartografia costituente lo strumento, in particolare alla tavola1 "Ambiti Urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali (scala 1:5000)" sia per dar seguito a quanto previsto dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, sia per modificare e/o correggere alcuni errori presenti nella cartografia dello strumento vigente;
- a seguito di una modifica dello scenario urbanistico degli ultimi anni, dettato dal particolare periodo di crisi, soprattutto per quanto riguarda l'edilizia, ma che coinvolge anche i coltivatori diretti, sono pervenute diverse richieste di modifica allo strumento;
- si è ritenuto, pertanto, per agevolare alcune situazioni radicate e permettere una maggiore crescita del territorio rurale e non, di apportare alcune modifiche puntuali;

DATO ATTO CHE

- la presente variante, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/00, è stata adottata con Delibera di Consiglio n.106 del 30/12/2019 e depositata dal 22/01/2020 al 21/03/2020 per la presentazione di eventuali osservazioni.
- con lettera del 30/01/2020, PG n. 2341/20, la Città Metropolitana ha richiesto



# Comune di Budrio

## Bologna

integrazioni al RUE depositato.

- il Comune di Budrio, con PG n. 5469 del 5/03/2020, ha fornito le integrazioni richieste da CM;
- a seguito delle integrazioni richieste dalla Città Metropolitana, è stata predisposta la Valsat e, quale documento essenziale, il materiale è stato depositato nuovamente e sono ripartiti i 60 gg per l'adozione e la presentazione delle osservazioni, dal 18/03/2020 al 17/05/2020;
- il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, Arch. Laura Pollacci;

### CONSIDERATO CHE

- Sono pervenute 16 osservazioni al protocollo dell'Ente, di cui 6 non accolte e controdedotte perché arrivate oltre il tempo utile per la loro presentazione,
- IL Responsabile del Procedimento propone di controdedurre come da "Relazione di Controdeduzioni" allegata al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale;
- La variante al Rue, comprensiva di Valsat, è stata inviata agli Enti interessati e alle autorità Ambientali che si sono espresse con i seguenti pareri:
  - ARPAE PG.n.7368/2020 del 19/03/2020 : parere favorevole;
  - AUSL PG.n.6702/2020 del 02/04/2020 : parere favorevole.
- in data 23/06/2020, con PG n.12898/20, la Città Metropolitana ha avviato il procedimento di formulazione di riserve ai sensi degli artt.33 e 34 della LR 20/00 e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.5 della LR 20/00, in applicazione alle norme transitorie dell'art.4, comma 4 della LR 24/17;
- la Città Metropolitana di Bologna con atto n.163 del 22/07/2020 firmato dal Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha formulato riserve ai sensi dell'art.34 comma 6 della LR 20/00 e contestualmente ha valutato la compatibilità ambientale come previsto dall'art.5 comma 7 della medesima legge;

### VALUTATO CHE

- ai fini della LR 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte risultano compatibili con le previsioni pianificatorie del PSC vigente in quanto non comportano delle ricadute alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio;
- come previsto dall'art. 6.1.1 del RUE la presente variante non è assoggettata al parere della CQAP;

VISTI gli allegati documenti, costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Relazione Controdeduzioni a firma del Responsabile del procedimento;
- RUE\_Dichiarazione di sintesi\_variante 2019
- RUE\_Valsat Approvazione\_variante 2019
- RUE\_Norme Approvazione\_variante 2019
- Tavole RUE Variate:
  - Tavola 1 Fogli A, D, E, F, H.



# Comune di Budrio

## Bologna

DATO ATTO che la presente deliberazione e relativi elaborati saranno:

- pubblicati, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, sul sito istituzionale del Comune di Budrio;
- trasmessi a cura del Responsabile del Procedimento alla Città Metropolitana e alla Regione e quest'ultima provvederà alla pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione della presente variante allo strumento urbanistico;

VALUTATO che dal presente atto non derivano oneri di natura economico, finanziaria e patrimoniale;

VISTI

- L.R. n. 20/2000;
- l'art. 4 della L.R. n. 24/2017;
- la L.R. n. 15/2013;
- il D.Lgs 267/00;

SENTITA la competente Commissione consiliare nella seduta di giovedì 8 ottobre 2020;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

DATO ATTO CHE il Consigliere Cesari comunica la sua non partecipazione al voto;

*Assente dal collegamento il Consigliere Maurizio Cesari.*

*Consiglieri presenti: n.15*

A SEGUITO di votazione, espressa in forma palese, per alzata di mano e successivo appello nominale di ciascun consigliere (e Sindaco) cui è seguita da parte di ciascun chiamato, l'espressione verbale "favorevole" o "contrario" o "astenuto", votazione che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 15

Consiglieri votanti: n. 10

Voti favorevoli: n. 10

Astenuti: n. 5 Consiglieri: Debora Badiali, Giovanni Zanardi (Budriopiù); Sonia Serra, Matteo Todeschini, Tiziano Magrin (Gruppo misto).

### **DELIBERA**

1) DI APPROVARE la Relazione di Controdeduzioni che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) DI APPROVARE la variante in oggetto al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) *"Variante al RUE vigente per rettifica errori materiali e modifiche puntuali normative e*



# Comune di Budrio

## Bologna

*grafiche*", costituita dai documenti ed elaborati in formato digitale citati in premessa, costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) DI DARE ATTO che si procederà alle forme di pubblicazione richieste per legge e che la presente deliberazione e l'allegata variante sono pubblicate, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, sul sito istituzionale del Comune di Budrio;

4) DI DARE ATTO che copia integrale del RUE è trasmessa alla Città Metropolitana e alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale dell'avviso di avvenuta approvazione;

5) DI DARE ATTO che la presente variante al RUE entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione.

Infine,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

A SEGUITO di votazione, espressa in forma palese, per alzata di mano e successivo appello nominale di ciascun consigliere (e Sindaco) cui è seguita da parte di ciascun chiamato, l'espressione verbale "favorevole" o "contrario" o "astenuto", votazione che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 15

Consiglieri votanti: n. 10

Voti favorevoli: n. 10

Astenuti: n. 5 Consiglieri: Debora Badiali, Giovanni Zanardi (Budriopiù); Sonia Serra, Matteo Todeschini, Tiziano Magrin (Gruppo misto).

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

*Presente al collegamento il Consigliere Maurizio Cesari.*

*Consiglieri presenti: n.16*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
BUCCHERI ENRICO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO GENERALE  
RISTAURI LETIZIA**

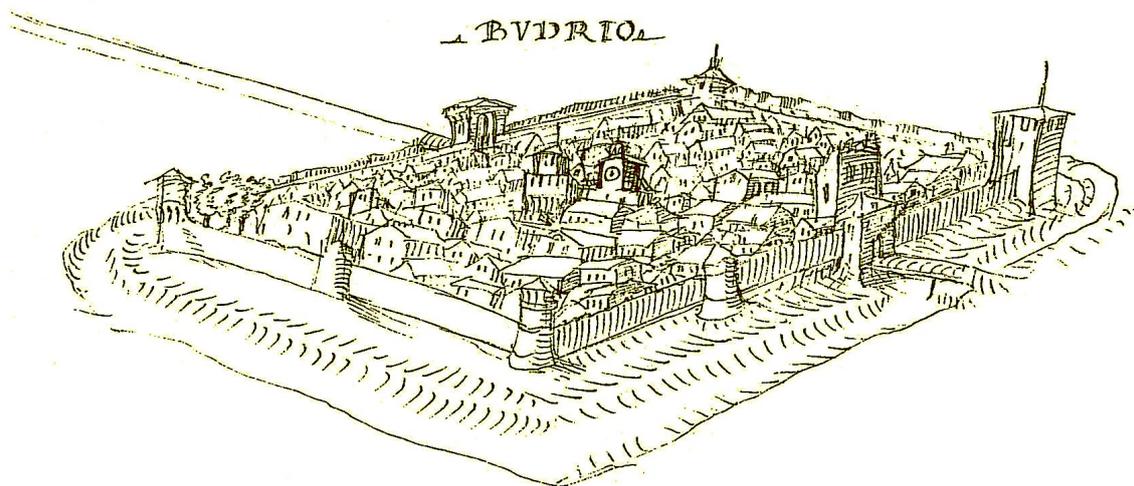
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



**Comune di Budrio**

BOLOGNA

# **RUE** **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO** (L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



## **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI**

**Variante per rettifica errori materiali e modifiche normative e grafiche puntuali**

**(Variante 2019 approvazione)**



*Il Sindaco*

Maurizio Mazzanti

*Assessore Urbanistica*

Ing. Elena Roveri

*Settore Edilizia Privata e Urbanistica*

Arch. Laura Pollacci

*Collaboratori interni*

Claudia Odorici, Laura Cerè (Servizio Urbanistica)  
Claudio Resca, Claudia Poglioni (Servizio Edilizia Privata)



## **INDICE**

- Premessa pag. 3
- Controdeduzioni alle Riserve formulate dalla Città Metropolitana e alle osservazioni alla VALSAT pag. 3
- Controdeduzioni alle osservazioni dei privati pag. 8
- Scheda grafica pag.13



## PREMESSA

La presente relazione illustra le controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana alle osservazioni d'ufficio e a quelle dei cittadini e le conseguenti modifiche apportate agli elaborati costitutivi della Variante normativa e grafica ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/00, adottata con Delibera di Consiglio n.106 del 30/12/2019 e depositata dal 22/01/2020 al 21/03/2020 per la presentazione di eventuali osservazioni.

Con lettera del 30/01/2020, PG n. 2341/20, la Città Metropolitana ha richiesto integrazioni al RUE depositato.

Il Comune di Budrio, con PG n. 5469 del 5/03/2020, ha fornito le integrazioni richieste.

Viste le integrazioni richieste dalla Città Metropolitana e la predisposizione della Valsat, quale documento essenziale, il materiale è stato depositato nuovamente e sono ripartiti i 60 gg per l'adozione e la presentazione delle osservazioni.

Pertanto la variante è stata nuovamente depositata dal 18/03/2020 al 17/05/2020 per la libera consultazione e la presentazione delle osservazioni.

## CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE FORMULATE DALLA CITTA' METROPOLITANA E ALLE OSSERVAZIONI SULLA VALSAT

La Città Metropolitana di Bologna (da ora CM) con atto n.163 del 22/07/2020 firmato dal Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha formulato riserve ai sensi dell'art.34 comma 6 della LR 20/00 e contestualmente ha valutato la compatibilità ambientale come previsto dall'art.5 comma 7 della medesima legge.

Sono di seguito riportati: il testo di ogni riserva formulata, la risposta motivata, l'indicazione degli eventuali elaborati del RUE conseguentemente modificati.

### **Riserva n. 1 relativa a Modifiche alla disciplina del territorio rurale e aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale:**

*“Si chiede di eliminare la proposta di variante non essendo coerente con il PSC.*

*Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi sopra descritti e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC con un conseguente potenziale incremento della dispersione insediativa e del carico urbanistico in territorio rurale (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..);”*

#### *Controdeduzione – Accolta*

Visto quanto espresso nella riserva della CM e viste le Norme del PTM, proposta assunta con Atto del Sindaco n. 133 del 15/07/2020, ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L. R. n. 24/2017, è fatto obbligo, nel territorio rurale, conformare gli artt.4.6.7 e l'art.4.6.8, in riferimento al numero di unità immobiliari, all'art. 5.6 c.5 del PSC.

Si ritiene congruo modificare l'art. 4.6.8 per renderlo coerente con il PSC.

L'art. 4.6.8 viene così modificato:

-comma 3  
*Tipologia E*

...

Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari, fino a un massimo di **due tre**.

Tipologia F

...

Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino ad un massimo di **due tre**.

Tipologia A e H

Per ciascun edificio è ammesso di norma il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari a **due tre**, e comunque secondo modalità tali da non alterare la tipologia originaria.

**Riserva n. 2 relativa alla Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola:**

*“Al fine della definizione degli interventi “non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola, ricordando la competenza del PTM sulla disciplina del territorio rurale, si chiede, nelle more dell’entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, di assumere integralmente le disposizioni dell’Atto di coordinamento Atto di coordinamento tecnico sull’ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)” che dovrà essere assunto quale unico riferimento, vista la sua diretta applicazione.”;*

*Controdeduzione – Accolta*

Visto quanto espresso nella riserva della CM, in sostituzione della definizione degli “interventi non significativi” viene assunta la definizione di “interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale”, stabilita al punto 3.1.1 dell’Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019, quale unico riferimento per stabilire l’obbligatorietà del PRA per gli interventi produttivi funzionali all’attività agricola e vengono conseguentemente modificate le norme di attuazione.

L’art. 4.7.1 punto 7 viene così modificato:

*“Interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale” connessi all’esercizio dell’attività agricola: sono quelli indicati al punto 3.1.1 dell’Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019; in questi casi, gli interventi indicati sono sempre subordinati a PRA.”*

L’art. 4.7.5 punto 7 viene così modificato:

*Modalità di attuazione: NC intervento edilizio diretto con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell’Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile .....*”

L’art. 4.7.7 punto 1 viene così modificato:

*Modalità di attuazione: NC intervento edilizio diretto, solo per le aziende con superficie fondiaria superiore ai 10 ettari, con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell’Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019.*

L’art. 4.7.8 punto 1 viene così modificato:

*Modalità di attuazione: NC intervento edilizio diretto con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell’Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell’Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019.....”.*

**Riserva n. 3 relativa agli Interventi di modifica del sedime e della sagoma**

**planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero:**

*“Si chiede che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario qualora ammesso dalle norme relative all'ambito prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all'esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE dovrà prevedere (ad esempio attraverso un intervento diretto convenzionato) apposite garanzie, a tutela dell'interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell'area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.”;*

*Controdeduzione – Accolta*

Si ritiene di accogliere quanto espresso dalla Città Metropolitana, modificando la norma non solo limitatamente al “rispetto stradale o ferroviario” come richiesto, ma specificando che sono consentiti interventi che comportano modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica, solo per il patrimonio edilizio esistente, in relazione alla interferenza con infrastrutture presenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto, visto che potrebbero esservi altre infrastrutture che ne pregiudichino l'uso o il recupero.

Si ritiene inoltre congruo inserire che gli interventi saranno possibili solo se riconducibili alla RE, non consentendo così la possibilità di modifica del sedime per gli edifici tutelati.

Sarà inserito nella norma la necessità di rinaturalizzare l'area di sedime dell'edificio demolito.

Gli artt. 4.6.2 c13 , 4.6.3 c 7, 4.6.4 c9 e 4.6.5 c5 del RUE adottato, vengono così modificati:

*“Sono comunque consentiti interventi, **riconducibili alla RE**, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli **infrastrutturali** che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente.*

***E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.”***

**Riserva n. 4 relativa allo IUC 21 in via Riccardina:**

*“Ritenendo la proposta di inserimento di uso residenza ordinaria con aumento di superficie utile in territorio rurale per lo IUC 21 non compatibile con la disciplina del territorio rurale e non sostenibile dal punto di vista ambientale come da relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.”;*

*Controdeduzione – Accolta*

Visto quanto espresso dalla CM e dalla relazione istruttoria di ARPAE AACM e in considerazione delle Norme del PTM, proposta assunta con Atto del Sindaco n. 133 del 15/07/2020, ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L. R. n. 24/2017, si ritiene corretto accogliere quanto richiesto eliminando l'incremento della Su, non essendo compatibile con la disciplina del territorio rurale.

**Riserva n. 5 relativa alla revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale:**

*“Si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo 4 residenziale) e delle considerazioni espresse da ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico”.*

### **Controdeduzione – PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è disciplinato allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali. Gli edifici sono stati tutelati, per quelli di carattere storico culturale e testimoniale, secondo quanto previsto dall'Art. A-8 della LR20/00 (prima ancora dalla 47/78) e come prevede anche l'art.32 c.8 della LR 24/17. Si ritiene pertanto che la classificazione di alcuni edifici rimasti esclusi da tale ricognizione, per errori materiali o per mancanza di conoscenza specifica, portata solo ora all'attenzione all'Amministrazione, sia doverosa per equità ed imparzialità di trattamento nei confronti dei cittadini.

Visto che la variante attuale ha come unico scopo quello di tutelare edifici che ne hanno diritto, si ritiene congruo quanto effettuato. Mentre, in riferimento alla modifica del numero delle unità immobiliari, si rimanda a quanto già espresso nella Controdeduzione alla Riserva n. 1 di cui al presente documento. Si rimanda al punto successivo per le controdeduzioni alle considerazioni e osservazioni espresse da ARPAE AACM.

## **LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

### **AUSL parere favorevole PG n.7368/2020 del 19/03/2020**

*“per quanto riguarda l'aumento del numero di unità immobiliari di cui al Capo 4.6 Territorio Rurale punto B, detto incremento è da ritenersi fattibile esclusivamente per i soli fabbricati rurali posti al di fuori della fascia di rispetto fluviale o, comunque, al di fuori della zona di rischio alluvionale”*

### **ARPAE AACM**

#### **“CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI**

*Si condivide l'osservazione di AUSL, secondo la quale “per quanto riguarda l'aumento del numero di unità immobiliari di cui al Capo 4.6 Territorio Rurale punto B, detto incremento è da ritenersi fattibile esclusivamente per i soli fabbricati rurali posti al di fuori della fascia di rispetto fluviale o, comunque, al di fuori della zona di rischio alluvionale”.*

*Si ritiene che sia da escludere la possibilità di introdurre nuovi usi residenziali o incrementare la SU residenziale esistente nelle aree in P3 e nelle fasce di tutela e pertinenza fluviale. Nelle aree in P2 la possibilità di introdurre nuovi usi residenziali o incrementare la SU residenziale esistente deve essere subordinata alla redazione di uno studio idraulico che dimostri il non incremento del rischio idraulico. Tale dimostrazione di assenza di incremento del rischio idraulico, in relazione ad un incremento dell'esposizione e della vulnerabilità, potrà essere attestato solo a fronte di una realistica e dimostrabile diminuzione della pericolosità”.*

*Per tutte le aree la viabilità di accesso è scarsa e non sono disponibili alternative all'uso dell'auto privata (TPL o collegamenti ciclopedonali). La problematicità di questo assetto non è valutabile in quanto non è noto il numero di nuovi abitanti che potrà insediarsi nel caso fossero attuati gli interventi di recupero resi possibili dalla variante. Si tratta pertanto di un caso evidente di assenso all'aumento della dispersione insediativa, aumento che, per quanto possa essere considerato “limitato” in termini assoluti, contribuisce ad una idea di distribuzione delle residenze, e delle relative connessioni per permettere la mobilità delle persone, in contrasto con le buone pratiche di pianificazione e con la nuova legge urbanistica regionale 24/2017. Il recupero degli edifici rurali non deve avere come conseguenza de facto*

*l'aumento della densità abitativa fuori dai centri urbani. Si ritiene pertanto che il recupero debba essere realizzato a parità di unità immobiliari.*

*Inoltre, nella dichiarazione di sintesi dovrà essere stimato in modo cautelativo il numero di abitanti che il Comune prevede possa insediarsi, e indicata la lunghezza totale in km dei differenti tragitti che i futuri residenti dovranno fare per recarsi in paese, come riferimento del traffico additivo dovuto a queste nuove abitazioni ad uso extra-agricolo.”*

#### *Controdeduzione*

Pur condividendo quanto espresso da ARPAE AACM e AUSL preme sottolineare che la presente variante non modifica le norme relative agli usi e gli interventi previsti negli artt. del CAPO 4.6 e del CAPO 4.7, pertanto rimane valido quanto previsto dall'art. 4.6.1 comma 2 (lettere da B a F) in coerenza con quanto prescritto dall'art. 5.6 comma 10 del PSC, nei limiti e alle condizioni previste dal PTCP e dalla legislazione vigente in materia.

Come già sopra espresso nella controdeduzione alla riserva n.5 della CM, non si ritiene che la presente varianti comporti un “*caso evidente di assenso all'aumento della dispersione insediativa*”, infatti il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, in coerenza con l'art.36 c.2 della LR24/17, è disciplinato allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali.

Gli edifici sono stati tutelati, per quelli di carattere storico culturale testimoniale, secondo quanto previsto dall'Art.A-8 della LR 20/00 (prima ancora dalla 47/78) e come prevede anche l'art.32 c.8 della LR 24/17.

Si ritiene pertanto che la classificazione di alcuni edifici rimasti esclusi da tali ricognizioni, per per errori materiali o per non conoscenza specifica, portata solo ora a conoscenza di questa Amministrazione, sia doverosa per equità ed imparzialità di trattamento verso i cittadini, oltre che normativamente corretta.

Rimane comunque importante non incrementare il rischio idraulico, pertanto nel caso di recupero, ai fini abitativi, di edifici rurali (principio comunque valido per tutti gli edifici sul territorio comunale, non solo per quelli tutelati con la presente variante), in sede di titolo edilizio verrà valutato quanto esplicitamente espresso sia da ARPAE AACM che da CM, e secondo quanto già previsto nella normativa in vigore e dai vincoli delle rispettive aree su cui si andranno eventualmente a realizzare tali interventi, come già esplicitato nella VALSAT.

Inoltre visto quanto espresso nella riserva n.1 della CM e viste le Norme del PTM, proposta assunta con Atto del Sindaco n. 133 del 15/07/2020, ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L. R. n. 24/2017, rimangono invariati, come da RUE vigente alla data di approvazione della presente variante, l'art.4.6.7 c.1 lettera a) e l'art.4.6.8 c.3 lettera a), in riferimento al numero di unità immobiliari.

Si ritiene congruo modificare l'art. 4.6.8 per renderlo coerente all'art. 5.6 c.5 del PSC.

Come richiesto nella Dichiarazione di sintesi è stato stimato il numero di abitanti per cui è possibile insediarsi effettuando il recupero degli edifici a fini residenziali, tale richiesta però è stata valutata sulla complessità del territorio, perché questa possibilità non viene data dalla presente variante, ma dalle norme già esistenti.

Infatti si rimanda anche al Documento Preliminare e al Quadro Conoscitivo (QC) del PSC in vigore, variato nel 2016, al cui interno erano state già stimate le potenzialità insediative residenziali teoriche, che la presente variante non modifica.

Si specifica inoltre che queste valutazioni, come quella relativa ai km percorsi (che se si considerano tutti gli edifici tutelati recuperabili sul territorio non si ritiene fattibile al momento) oltre alla puntuale ricognizione degli edifici incongrui da delocalizzare, come richiesto da CM, verranno analizzate in modo specifico nel Quadro Conoscitivo del PUG.

Pertanto, visto il breve arco temporale che dovrà trascorrere per predisporre il QC si ritiene più corretto rimandare a tale fase per gli approfondimenti, perché più precisi e puntuali.

Si prevede però nel Piano di Monitoraggio, al fine di verificare e controllare l'attuazione delle

trasformazioni previste, nonchè le ricadute a livello ambientale e territoriale, un set di indicatori che dovranno essere presentati dagli aventi titolo al momento della richiesta delle pratiche edilizie. Si rimanda al documento per una visione più puntuale.

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DA PRIVATI**

### **PG n. 2860 del 06/02/2020**

Provenienza: Sig.ra Dina Mandini

Localizzazione: via San Zenone n.22 – Maddalena di Cazzano – catasto foglio 49 mappale 112 (IUC 7).

#### **Osservazione:**

L'osservazione chiede di ridurre la percentuale attualmente prevista del contributo di sostenibilità per lo IUC 7 dal 60% al 50%.

*Controdeduzione:* ACCOLTA

In coerenza con la presente variante, si accoglie quanto richiesto perché errore materiale di mancata modifica nel testo adottato.

Viene modificato l'art. 4.2.4 del RUE.

### **PG n. 3193 del 11/02/2020**

Provenienza: Sig.ra Luciana Ruggeri

Localizzazione: via del Moro/Forlani – catasto foglio 118 mappale 1563 (IUC 50).

#### **Osservazione:**

L'osservazione chiede di rimuovere il collegamento carrabile e ciclopedonale di connessione tra l'ambito urbano consolidato a ovest e l'ambito ANS.C.1.

*Controdeduzione:* ACCOLTA

In coerenza con la nuova pista ciclabile, già realizzata su via del Moro, e la possibilità per il lotto di poter edificare senza vincoli, ormai obsoleti, dettati da una vecchia soluzione progettuale, si ritiene coerente accogliere quanto richiesto.

Viene modificato l'art. 4.2.4 del RUE come segue:

“ ...

~~Prescrizioni particolari: L'intervento dovrà prevedere il collegamento carrabile e ciclopedonale di connessione tra l'ambito urbano consolidato a ovest e l'ambito ANS.C.1.~~

...”

### **PG n. 6613 e 6615 del 18/03/2020**

Provenienza: Ing. Stefano Marzadori in qualità di legale rappresentate di Grande Sole srl.

Localizzazione: via Dritto n.7-8-9-10 – catasto foglio 108 mappale 82 sub 5,6,7,8 e 9.

#### **Osservazione:**

L'osservazione chiede la modifica del comma 10 dell'art. 4.6.8 del RUE adottato, limitatamente ai riferimenti all'edificio n.135 a.2 classificato 2C/B, al fine di eliminare l'edificio in oggetto dall'elenco degli immobili definiti di “pregio storico culturale testimoniale” – ES2 – e la costituzione di una nuova IUC che consenta la realizzazione della Su e della Sa già assentita all'interno dell'area di proprietà della Società scrivente.

**Controdeduzione:** NON ACCOLTA

L'edificio è inserito all'interno dell'art.4.6.8 del RUE - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.

Considerato che la possibilità di ricostruire l'immobile e quindi il conseguente inserimento nel comma 10 dell'articolo sopra citato, è determinato esclusivamente dal fatto che l'edificio è classificato come di pregio storico culturale-testimoniale, si ritiene che l'osservazione sia in contrasto con quanto precedentemente stabilito, ovvero dare alla proprietà la possibilità di ricostruire l'immobile nonostante sia già quasi totalmente demolito.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 4.6.16 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito - è possibile il recupero di edifici alle seguenti condizioni:

*"1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.*

*2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:*

*a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art.4.1.3".*

Per quanto riguarda l'inserimento dello IUC, al fine di collocare l'edificio in altro luogo, non si ritiene attuabile poiché, trattandosi di un edificio di pregio storico culturale – testimoniale, l'intervento può considerarsi come RE, demolizione e ricostruzione, solo se vi è l'osservanza della **sagoma** preesistente e, come tale, anche dello stesso sedime, considerato che per stessa sagoma planivolumetrica si intende *"l'intera conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale e, conseguentemente, anche il rispetto della pregressa area di sedime"*.

Qualora l'edificio venisse spostato si configurerebbe come intervento di NC, pertanto non ammissibile in un ambito urbanistico ARP.

Si ritiene quindi di non accogliere quanto richiesto, anche in virtù del fatto che mantenere lo stato attuale è l'unica possibilità di ricostruire l'immobile in oggetto, a differenza di tutte le altre soluzioni proposte, perdendo anche la relativa capacità edificatoria.

#### **PG n. 6617 del 18/03/2020**

Provenienza: Ing. Stefano Marzadori in qualità di legale rappresentate di Grande Sole srl.

#### **Osservazione:**

L'osservazione chiede la modifica del comma 16 dell'art. 1.2.2 del RUE adottato per le seguenti parti:

a) *"....Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve prevedere almeno un vano destinato a deposito biciclette e un vano per i contenitori della raccolta differenziata, ove necessario, in base alle modalità di raccolta definite dal Comune."*

b) *"....Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio."*

**Controdeduzione:** ACCOLTA

Si ritengono le richieste, di togliere i vani per il deposito biciclette e il vano accessorio di 5 mq integrato nell'edificio per ricoveri attrezzi, pertinenti con l'attuale periodo di difficoltà

nell'ambito delle costruzioni, pertanto si accoglie l'osservazione per permettere un risparmio economico, lasciando tali possibilità come elemento preferenziale e non prescrittivo.

L'art. 1.2.2 comma 16 del RUE viene così modificato:

a) *"...Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve prevedere ~~almeno un vano destinato a deposito biciclette~~ e un vano per i contenitori della raccolta differenziata, ove necessario, in base alle modalità di raccolta definite dal Comune."*

b) *"...Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è ~~obbligatoria~~ **consigliata** la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio."*

L'art. 4.6.8 comma 1 viene così modificato:

"...

*Nell'ambito di tali interventi è **inoltre consigliata la realizzazione** di un locale per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura di 5 mq. per alloggio, accessibili dall'esterno; cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpati in un unico locale della superficie di 10 mq, accessibile dall'esterno."*

#### **PG n. 6719 del 20/03/2020**

Provenienza: Sig. Emanuele Giordani

Localizzazione: via Puccini n.24, Mezzolara di Budrio – catasto foglio 27 mappale 537.

#### **Osservazione:**

L'osservazione chiede la modifica al comma 16 dell'art. 1.2.2 relativamente alla modifica della Sa in riferimenti ai vani accessori chiusi, per non limitare la possibilità di realizzare superficie accessoria aperta (terrazze e portici).

*Controdeduzione: ACCOLTA*

Si ritiene coerente quanto evidenziato nell'osservazione, pertanto si accoglie la richiesta modificando il comma 16 dell'art. 1.2.2 come segue:

*"...la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza la Sa complessiva deve essere destinata **in parte** alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie."*

#### **PG n. 6802 del 23/03/2020**

Provenienza: Sig. Nicola Pizzoli in qualità di Rappresentante Legale della Pizzola Spa.

Localizzazione: via Zenzalino Nord n.1 – catasto foglio 120 mappali 341 e 343

#### **Osservazione 1:**

L'osservazione chiede che le particelle di cui al foglio 120, mappali 341 e 343 nel NCT di Budrio siano inserite all'interno dell'area perimetrata AR.B.1 come già previsto nelle tavole del PSC, per allineare le due cartografie sui reali confini di proprietà.

*Controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOLTA*

Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione inserendo nel RUE il perimetro dell'AR.B.1, già cartograficamente presente in passato ed eliminato per errore materiale.

Rimangono invariate le zone AR.B.1 e ECC così come perimetrato nel RUE vigente.

In analogia a quanto già previsto nell'ambito AR.B si aggiunge alla normativa della zona

ECC, art. 3.2.1 comma 4, in attesa della definizione di specifici accordi, la possibilità di eseguire“...ogni intervento di tipo manutentivo e/o impiantistico necessario alla prosecuzione delle attività produttive in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali”.

**Osservazione 2:**

L'osservazione chiede che gli interventi sull'area AR, in assenza del POC, per le aziende manifatturiere siano esplicitamente estesi a tutte le aree AR.B (o AR.B.1), con l'ulteriore possibilità di un incremento del 10% della Su attuale consolidata, in modo da poter realizzare con efficacia *“ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali”*.

*Controdeduzione:* NON ACCOLTA

L'osservazione non viene accolta perché in attesa del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), come previsto dalla LR 24/17, non è possibile variare quanto richiesto perché ciò comporterebbe anche variante al PSC.

**PG n. 6804 del 23/03/2020**

Provenienza: Sig.ra Angela Manara

Localizzazione: via Armiggia n.53 – Bagnarola di Budrio – catasto foglio 68 mappale 62.

**Osservazione:**

L'osservazione chiede, vista la possibilità, previa valutazione della CQAP, di integrale sostituzione dell'immobile, che sia ammessa anche la possibilità, nel rispetto della sagoma planivolumetrica di traslarne il sedime, in coerenza con il rispetto dei vincoli della corte, per collocarlo fuori dalla distanza di rispetto delle strade, come disciplinato dal Codice della Strada e più in generale da altri vincoli, come canali di bonifica, altri edifici, etc.

*Controdeduzione:* NON ACCOLTA

Quanto richiesto, ovvero lo spostamento dell'area di sedime dell'edificio, anche se vi è la presenza di vincoli, non si ritiene attuabile poiché, come previsto dall'art.3 del TU 380/01 *“con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”*

Considerato che per stessa sagoma planivolumetrica si intende *“l'intera conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale e, conseguentemente, anche il rispetto della pregressa area di sedime”*, lo spostamento dell'edificio si configurerebbe come intervento di NC, pertanto non ammissibile.

L'osservazione non viene accolta perché quanto richiesto è in contrasto con la normativa sovraordinata.

**PG n. 6811 del 23/03/2020**

Provenienza: Sig. Quartieri Alfio in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Agem Immobiliare SRL.

Localizzazione: via Avati n.27 – Cento di Budrio – catasto foglio 126 mappale 817 sub 38 e 40 (ANS.A.12).

**Osservazione:**

L'osservazione chiede di modificare l'art. 3.1.5 del RUE adottato, proponendo di passare, in

zona industriale, per gli usi b1, b2 e b3 da 1 posto auto ogni 35 mq di Su ad 1 posto auto ogni 55 mq di Su.

*Controdeduzione:* NON ACCOLTA

L'osservazione non viene accolta perché la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è definita dal RUE in base all'uso specifico ed al carico generato da esso e non all'ambito urbanistico in cui si colloca. Le funzioni di servizio e terziarie, generano un maggiore carico di quelle residenziali, conseguentemente non è possibile prevedere una dotazione di parcheggi pertinenziali inferiore.

**PG n. 6812 del 23/03/2020**

Provenienza: Sig. Quartieri Alfio in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà CI.ESSE Immobiliare Srl.

Localizzazione: via S. Vitale – Canaletti di Budrio – catasto foglio 147 mappali 182, 191 e 32.

**Osservazione:**

L'osservazione chiede la possibilità di eseguire il tamponamento o il trapianamento dei porticati o doppi volumi negli edifici a tipologia promiscua comprendenti l'abitazione colonica e la stalla-fienile (tipologia EF lettera b) e negli edifici stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi (tipologia F lettera c).

*Controdeduzione:* NON ACCOLTA

L'osservazione non viene accolta perché, a differenza del PRG previgente, il RUE individua i porticati e doppi volumi quali elementi fondamentali, da conservare integri, per mantenere anche post recupero la leggibilità della tipologia originaria di quella categoria di edifici. Non si ritiene opportuno in questa fase modificare tale norma specifica, che richiederebbe una revisione completa dei criteri di recupero e riuso degli edifici sottoposti a tutela in territorio agricolo.

Le osservazioni:

- PG n. 10287 del 18/05/2020 di Michele Merafina;
- PG n. 10826/27/28/29/30 del 25/05/2020 del Geom. Sannini;

non possono essere accolte perché arrivate oltre il periodo di deposito, entro il quale è possibile presentare osservazioni, si ritiene, inoltre, di non effettuare nessuna deroga, visto che la presente variante è stata pubblicata quasi il doppio del periodo (dal 22/01/2020 al 17/05/2020, ovvero 116 giorni anziché 60), a seguito delle integrazioni richieste da Città Metropolitana, come esplicitato in premessa.

**Scheda grafica**

**- Osservazione PG n. 6802 del 23/03/2020**

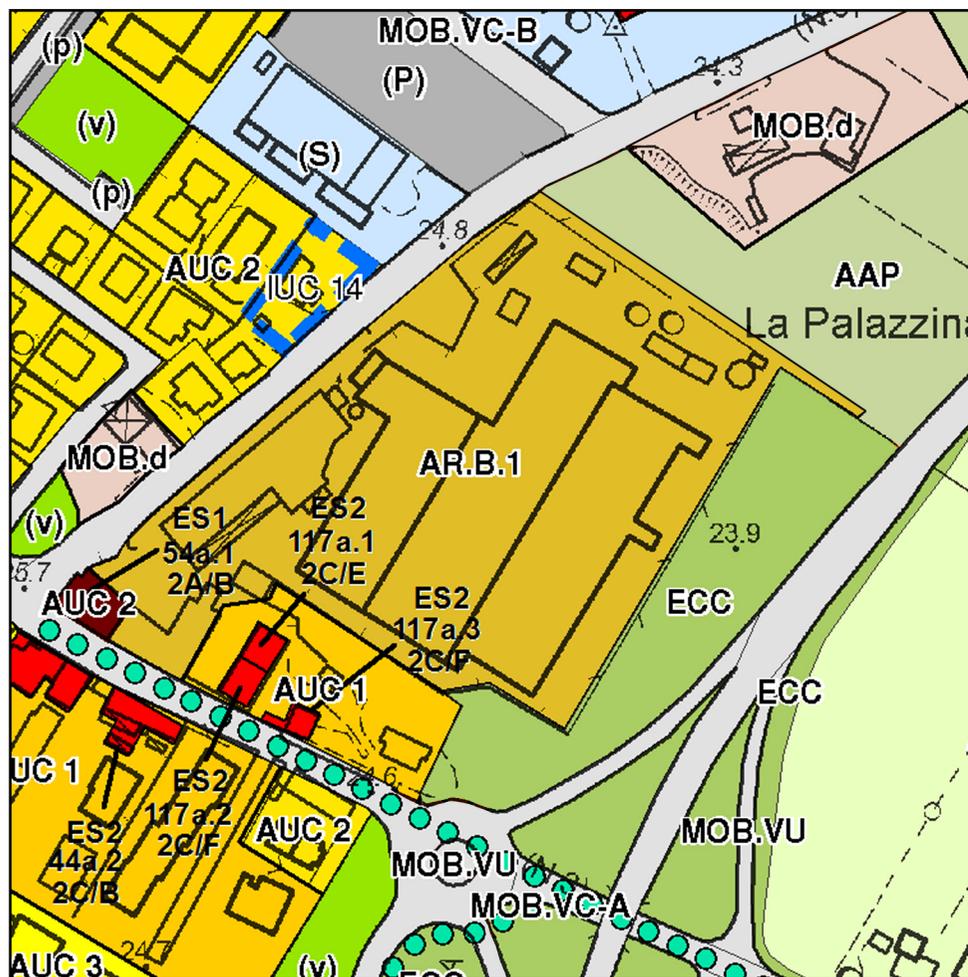


# Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto **Tavola 1** - Ambiti urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali - **Foglio F**

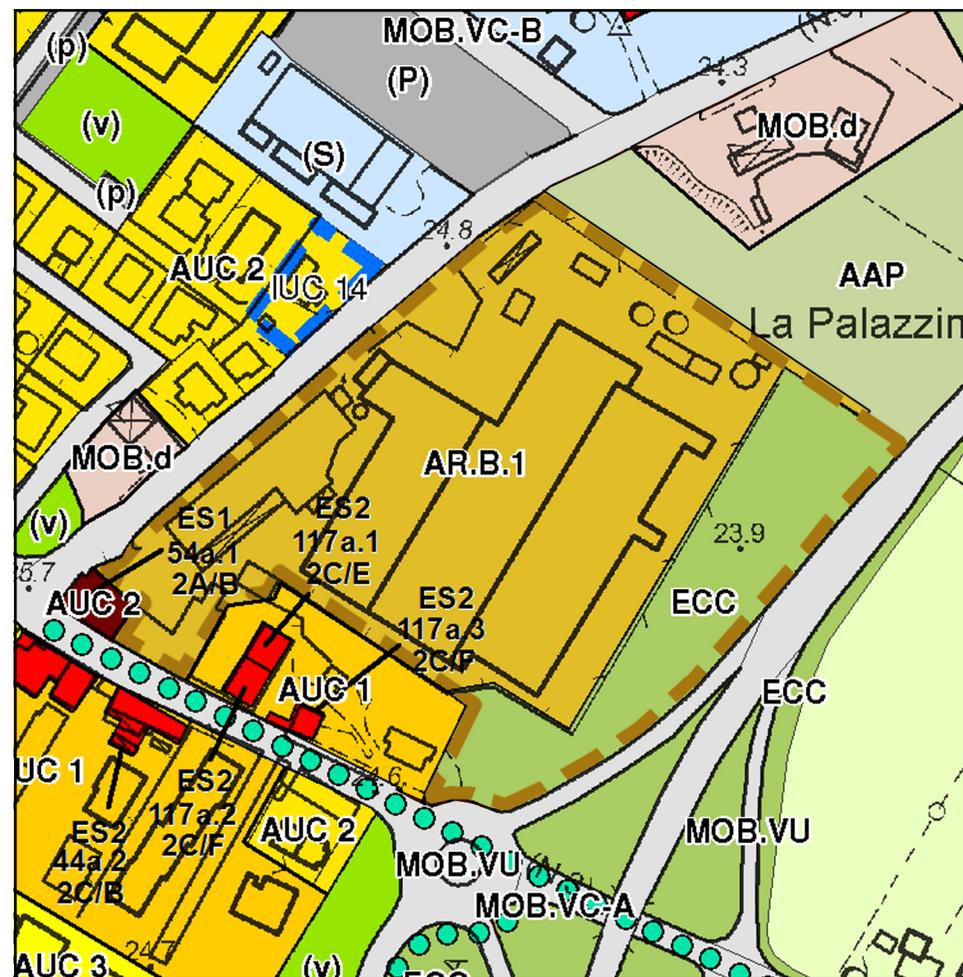
Immabile sito in **Via Zenzalino Nord, 1**

## RUE VIGENTE



Scala 1:2500

## RUE VARIANTE



Scala 1:2500



## VARIANTE AL RUE

Variante per rettifica errori materiali e modifiche normative e grafiche puntuali

### DICHIARAZIONE DI SINTESI

Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

**Assessore Urbanistica**

Ing. Elena Roveri

**Segretario Generale**

Dott.ssa Letizia Ristauri

**Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica**

Arch. Laura Pollacci

documento firmato digitalmente

TESTO APPROVATO SETTEMBRE 2020

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Dati generali della Variante al Piano	pag. 3
3. Il Documento di VALSAT	pag. 3
4. Iter di approvazione e pareri ricevuti	pag. 4
5. Conclusioni	pag. 4
6. Piano di Monitoraggio	pag. 4
7. Allegati:	pag. 6

## **1. PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 20/2000, in applicazione alle norme transitorie dell'art.4, comma 4 della LR 24/17, la "dichiarazione di sintesi degli esiti della Valsat" integra gli atti con i quali la variante viene approvata, illustra "come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate" ed indica "le misure adottate in merito al monitoraggio".

## **2. DATI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO**

Il documento di Valsat è relativo alle solo istanze oggetto di variante, meglio individuate nel documento stesso, che riguardano la rimozione dei vincoli di classificazione degli edifici storico-testimoniale e quelle relative all'apposizione di tale vincolo, afferendo alle tutele, pertanto, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art.5 comma 5 della LR 20/00.

## **3. IL DOCUMENTO DI VALSAT**

La procedura di Valsat, a livello regionale, è normata dall'articolo 5 della Lr 20/2000 ed è finalizzata a valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani. Ai sensi del comma 2 dell'art. 5, il documento di Valsat deve essere parte integrante del piano adottato e approvato e in esso devono essere individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano.

E' stata effettuata la verifica di coerenza della proposta rispetto alle tutele/prescrizioni e norme dei Piani sovraordinati, al fine di garantire che la Variante in esame mantenga coerenza con quanto già autorizzato e contribuisca alle condizioni per uno sviluppo sostenibile come richiede la normativa stessa.

Sono state quindi condotte le valutazioni delle diverse matrici ambientali (Valutazioni specifiche) sulle quali la variante al RUE potrebbe avere impatti significativi.

Per la valutazione specifica delle componenti ambientali sono stati analizzati i seguenti temi:

- acque superficiali;
- aria;
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- rumore;
- elettromagnetismo;
- rifiuti.

A seguito delle riserve della CM e dei pareri delle autorità ambientali è stata eliminata la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina, come meglio esplicitato nel documento di controdeduzioni, e modificato il documento di Valsat.

Come già specificato nella lettera di Integrazioni alla CM, PG n. 5469/20, nello IUC 33 l'aumento della Su è un errore materiale pertanto è stato corretto, riportando il parametro a  $Su_{max} = 0,23 St$ , così come previsto precedentemente. La modifica dello IUC 33 rimane, pertanto, solo quella grafica con la suddivisione in tre lotti, pertanto si ritiene che non sia necessaria la relativa Valsat.

Vengono recepiti all'interno della presente variante anche le modifiche effettuate con la procedura ex art. 8 del d.p.r. 160/2010, per ampliamento e riorganizzazione di fabbricato produttivo, comportante variante agli strumenti urbanistici PSC e RUE., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 14/09/2020, che ha al suo interno specifica Valsat.

Vengono pertanto inserite le modifiche nell'art.4.2.4 del RUE, come da variante specifica, a cui si rimanda per la consultazione degli elaborati e si allegano le relative schede grafiche, IUC55 e IUC56.

Vengono inoltre modificate d'ufficio nel documento di Valsat, per mero errore materiale, i nomi di alcune schede così come di seguito riportate:

Scheda 3: da ES2 179a 2D/F diventa ES2 29m 2D/F;  
Scheda 8: da ES2 180a 2D/F diventa ES2 51d 2D/F;  
Scheda 9: da ES2 181a 2D/F diventa ES2 87i 2D/F;  
Scheda 13: ES2 182a 2D/F diventa ES2 179a 2D/F.

#### **4. ITER DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL RUE E PARERI RICEVUTI**

Lo strumento urbanistico in oggetto è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 30 dicembre 2019 e pubblicato per la libera consultazione presso la Segreteria Generale del Comune di Budrio.

La Città Metropolitana, con lettera del 30/01/2020, PG n. 2341/20, ha richiesto integrazioni al RUE depositato.

Il Comune di Budrio, con PG n. 5469 del 5/03/2020, ha fornito le integrazioni richieste.

Viste le integrazioni richieste dalla Città Metropolitana e la predisposizione della Valsat, quale documento essenziale, il materiale è stato depositato nuovamente e sono ripartiti i 60 gg per l'adozione e la presentazione delle osservazioni.

Pertanto la variante è stata nuovamente depositata dal 18/03/2020 al 17/05/2020 per la libera consultazione e la presentazione delle osservazioni.

Sono pervenute 16 osservazioni al protocollo dell'Ente, di cui 6 non accolte e controdedotte perché arrivate oltre il tempo utile per la loro presentazione.

La variante al RUE, comprensiva di Valsat, è stata inviata agli Enti interessati e alle autorità Ambientali che si sono espresse con i seguenti pareri:

- ARPAE PG.n.7368/2020 del 19/03/2020 : parere favorevole;
- AUSL PG.n.6702/2020 del 02/04/2020 : parere favorevole.

In data 23/06/2020, con PG n.12898/20, la Città Metropolitana ha avviato il procedimento di formulazione di riserve ai sensi degli artt.33 e 34 della LR 20/00 e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.5 della LR 20/00, in applicazione alle norme transitorie dell'art.4, comma 4 della LR 24/17;

La Città Metropolitana di Bologna con atto n.163 del 22/07/2020 firmato dal Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha formulato riserve ai sensi dell'art.34 comma 6 della LR 20/00 e contestualmente ha valutato la compatibilità ambientale come previsto dall'art.5 comma 7 della medesima legge.

A seguito del parere della Città Metropolitana, l'Amministrazione Comunale ha predisposto un documento di controdeduzioni con il quale da riscontro alle prescrizioni contenute nel parere stesso, comprensivo anche delle prescrizioni espresse dalle Autorità Ambientali competenti.

#### **5. CONCLUSIONI**

Il Comune di Budrio, visti i pareri delle Autorità Ambientali competenti, il parere espresso dalla Città Metropolitana di Bologna, in sede di approvazione della variante al RUE ha provveduto a recepire le prescrizioni formulate dagli Enti, così come controdedotte nel documento "Relazione di controdeduzioni".

#### **6. PIANO DI MONITORAGGIO**

Il Piano di monitoraggio svolge un duplice scopo:

- controllare alcuni aspetti come descritto nelle relative componenti ambientali;
- potere eseguire una più completa verifica in merito al rispetto di alcune Misure di sostenibilità.

In riferimento alle componenti ambientali, dovranno quindi essere eseguiti i monitoraggi di seguito elencati.

Per la stima del numero di abitanti che il Comune prevede possa insediarsi, a seguito del recupero di edifici rurali tutelati, ai fini residenziali, è stata effettuata una stima valutando l'andamento degli ultimi 30 anni su tutto il territorio comunale e calcolato il dato sui prossimi due anni, ovvero sino all'approvazione del PUG.

	Edifici TIPOLOGIA F (tutto il territorio comunale)		Stima U.I. (max 3 per edificio)	Stima n. abitanti (*)
	Esistenti	Recuperati (fini abitativi)		
Sino al 2020	320	Circa 160 (50%)	480	1536
Da 2020 a 2022 (sino approvazione PUG)	160	Circa 8 (5%) (stima per i prossimi due anni)	24	77

L'obiettivo è quello di migliorare l'efficienza ambientale degli spostamenti, limitando anche la dispersione abitativa che potrebbe essere dovuta al recupero di edifici in territorio rurale.

Il set di indicatori sotto riportati dovranno essere presentati dagli aventi titolo al momento della richiesta di pratica edilizia.

Resta inteso che non tutti gli indicatori saranno pertinenti al progetto presentato, pertanto dovranno essere calcolati solamente quelli di interesse.

	Dati Progetto
Carico urbanistico (artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013)	
Abitanti equivalenti	
Km percorsi con mezzo privato verso Budrio (nuovi abitanti)	
Metri percorsi a piedi o in bicicletta	

\*Le potenzialità insediative residenziali teoriche sono calcolate assumendo un parametro di dimensione media degli alloggi per passare dal numero di alloggi potenzialmente realizzabili alla Su edificabile. Il parametro di dimensione media assunto è di 80 mq/alloggio. Gli abitanti teorica sono stai calcolati calcolando 1ab/25 mq di superficie utile.

## **ALLEGATI**

- 1. ATTO SINDACO DEL SINDACO METROPOLITANO E RELAZIONE ISTRUTTORIA**
- 2. PARERI ENTI E AUTORITÀ AMBIENTALI**
- 3. SCHEDE GRAFICHE IUC 55 E IUC 56**
- 4. ELENCO ELABORATI VARIANTE RUE**

## **Città metropolitana di Bologna**

### **ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO**

L'anno 2020, il giorno ventidue Luglio, alle ore 12:30 presso gli uffici della Città metropolitana, il Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, secondo quanto previsto dall'art. 34, comma 2, dello statuto della Città metropolitana di Bologna, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del medesimo statuto.

**ATTO N.136 - I.P. 2161/2020 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.9.0.0/1/2020**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
U.O. AMMINISTRATIVA E ORGANIZZATIVA

Comune di Budrio. Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019. Formulazione di riserve ai sensi degli artt. 33, comma 4 bis e 34, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4 L.R. n. 24/2017. Contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) ed esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di conformità delle previsioni del piano.

# Città metropolitana di Bologna

Area Pianificazione Territoriale

## Oggetto:

Comune di Budrio. Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019. Formulazione di riserve ai sensi degli artt. 33, comma 4 bis e 34, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4 L.R. n. 24/2017. Contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) ed esenzione dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di conformità delle previsioni del piano.

## IL SINDACO METROPOLITANO

### **Decisione:**

1. *Esprime*, in qualità di Rappresentante della Città Metropolitana di Bologna<sup>1</sup>, le *riserve* nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019, sulla base delle considerazioni riportate in dettaglio nella *Relazione istruttoria*<sup>2</sup> predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nei termini di seguito precisati:

### **Riserva n. 1 relativa a Modifiche alla disciplina del territorio rurale e aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale:**

“Si chiede di eliminare la proposta di variante non essendo coerente con il PSC.

Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi sopra descritti e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC con un conseguente potenziale incremento della dispersione insediativa e del carico urbanistico in territorio rurale (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..)”;

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge n. 56/2014 “Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni”, il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana. Al Sindaco metropolitano di Bologna sono attribuite le competenze individuate all'art. 33 del vigente Statuto dell'Ente.

<sup>2</sup> Registrata in atti con P.G. n. 35837 del 15.07.2020.

**Riserva n. 2 relativa alla Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola:**

“Al fine della definizione degli interventi “non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola, ricordando la competenza del PTM sulla disciplina del territorio rurale, si chiede, nelle more dell’entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, di assumere integralmente le disposizioni dell’Atto di coordinamento *Atto di coordinamento tecnico sull’ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)*” che dovrà essere assunto quale unico riferimento, vista la sua diretta applicazione.”;

**Riserva n. 3 relativa agli Interventi di modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l’edificio si trovi all’interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l’uso o il recupero:**

“Si chiede che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario qualora ammesso dalle norme relative all’ambito prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all’esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE dovrà prevedere (ad esempio attraverso un intervento diretto convenzionato) apposite garanzie, a tutela dell’interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell’area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.”;

**Riserva n. 4 relativa allo IUC 21 in via Riccardina:**

“Ritenendo la proposta di inserimento di uso residenza ordinaria con aumento di superficie utile in territorio rurale per lo IUC 21 non compatibile con la disciplina del territorio rurale e non sostenibile dal punto di vista ambientale come da relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.”;

**Riserva n. 5 relativa alla revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale:**

“Si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo

residenziale) e delle considerazioni espresse da ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico”.

2. *esprime* inoltre, nell'ambito del suddetto procedimento urbanistico, la contestuale *valutazione di compatibilità ambientale*<sup>3</sup> sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) della Variante in oggetto, in esito alla fase di consultazione svolta dal Comune ed a seguito dell'acquisizione dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale nonché della *Relazione Istruttoria resa da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana (AACM)*, pervenuta con Prot. n. 98417 del 8.07.2020<sup>4</sup>, allegata alla Relazione istruttoria sopra richiamata, nei termini di seguito riportati:

“Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al RUE, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).”;

3. *dà atto dell'esenzione*, della Variante in esame, dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio sulla base delle motivazioni riportate nella motivazione;
4. dispone la trasmissione del presente atto al Comune di Budrio per il recepimento, in sede di approvazione della Variante al RUE, delle riserve formulate con il presente provvedimento ovvero per esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate<sup>5</sup>;

---

<sup>3</sup> Detta competenza viene attribuita alla Città metropolitana ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. n. 9/2008. La valutazione ambientale viene espressa sulla Variante al RUE in oggetto ai sensi dell'art. 5, comma 7 L.R. n. 20/2000, nell'ambito del procedimento di riserve previste ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis dell'art. 34, comma 6, della L.R. n. 20/2000, previa acquisizione delle osservazioni presentate e dei pareri resi dagli Enti ambientali interessati.

<sup>4</sup> Acquisita agli atti della Città metropolitana con Prot. n. 34689 del 9.07.2020. Si richiamano le disposizioni riguardanti l'applicazione delle procedure previste in materia ambientale per i Piani urbanistici comunali, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta regionale n. 1795 del 31.10.2016 “*Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*”. In riferimento a quanto previsto dalla Direttiva medesima, ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana (AACM) svolge l'istruttoria sul Piano e sul relativo documento di Valsat e predispone una *relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato*, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale. Detta relazione viene inviata alla Città metropolitana di Bologna che esprime il Parere motivato mediante apposito atto, dandone specifica autonoma evidenza all'interno dell'espressione in merito al Piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000.

<sup>5</sup> Ai sensi art. 34, comma 7, L.R. n. 20/2000.

5. dispone, infine, la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna<sup>6</sup>.

### **Motivazione:**

Il Comune di Budrio è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quali strumenti di pianificazione urbanistica approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000.

La vigente L.R. n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” consente ai Comuni, in base alle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, lett. a), la possibilità di avviare ed approvare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), i procedimenti relativi alle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a nuove previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali, comprese le Varianti al RUE, mediante ricorso alla normativa previgente di riferimento.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019, il Comune di Budrio ha adottato, ai sensi dell'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, mediante applicazione delle norme procedurali di cui agli artt. 33 e 34, L.R. n. 20/2000, la Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche e ne ha trasmesso copia alla Città metropolitana di Bologna con nota Prot. n. 691 del 13.01.2020<sup>7</sup>, per la formulazione delle riserve di competenza.

La variante al RUE n 2/2019, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019, riguarda alcune modifiche normative e cartografiche. Con la presente variante il Comune propone alcune modifiche alla disciplina del territorio rurale al fine di consentire il recupero a fini abitativi di alcuni edifici non più utilizzabili ai fini agricoli. Viene inoltre proposta una revisione della classificazione di alcuni edifici di pregio storico - architettonico e l'inserimento di una norma che consenta la demolizione e ricostruzione (con sedime e sagoma planivolumetrica diversa) per gli edifici localizzati in “fascia di rispetto di vincoli” qualora questa ne precluda il recupero. Si propone, inoltre, una ridefinizione delle soglie di SU per i posti auto pertinenziali in area produttiva e alcune modifiche resesi necessarie in relazione ad

---

<sup>6</sup> Ai sensi delle disposizioni previste dalla Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016, già richiamata.

<sup>7</sup> Acquisita in atti con P.G. n. 1878 del 14.01.2020.

accordi negoziali stipulati dall'Amministrazione comunale e a quanto previsto dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

Per quanto riguarda la disciplina del territorio rurale la variante propone, in particolare, la modifica del numero massimo degli alloggi ricavabili per gli edifici esistenti, l'introduzione della definizione degli interventi in territorio rurale considerati "non significativi" e, come tali, non soggetti all'obbligo del Piano di Riconversione e Ammodernamento (PRA), e un aumento della SU per l'ambito IUC 21 localizzato in via Riccardina.

Sotto il profilo normativo la Variante al RUE in esame è sottoposta al procedimento di approvazione previsto per i Piani Operativi Comunali (POC), che prevede la formulazione di riserve da parte della Città metropolitana<sup>8</sup>, trovando applicazione l'art. 33, comma 4 bis L.R. 20/2000, dal momento che la Variante proposta presenta la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato.

Inoltre, poiché il RUE assume la natura di un vero e proprio strumento di pianificazione, esso è assoggettato alla procedura di *Valutazione ambientale*<sup>9</sup> che la Città metropolitana è chiamata ad esprimere sul documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), al quale viene riconosciuto il valore del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 15, D.Lgs. n. 152/2006. Pertanto la Città metropolitana, in qualità di autorità competente, esprime la valutazione ambientale nell'ambito del procedimento di riserve sopra richiamate.

Con successiva nota Prot. n. 11006 del 28.05.2020<sup>10</sup>, il Comune di Budrio ha trasmesso alla Città metropolitana di Bologna la documentazione integrativa, a completamento della relativa richiesta da parte della Città metropolitana<sup>11</sup>, a corredo degli elaborati costitutivi della Variante al RUE in oggetto, per i successivi adempimenti.

La Città metropolitana ha quindi avviato, con comunicazione Prot. n. 31290 del 22.06.2020, il procedimento amministrativo di formulazione di riserve e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, con decorrenza dei termini dal 28 maggio 2020, quale data di arrivo della suddetta documentazione integrativa, per la durata complessiva di 60 giorni quale termine perentorio previsto dalla legge e con scadenza entro il *27 luglio 2020*.

---

<sup>8</sup>Ai sensi dell'art. 34, comma 6 L.R. 20/2000.

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.

<sup>10</sup>In atti con P.G. n. 26792 del 28.05.2020.

<sup>11</sup>Formulata con nota PG n. 5396 del 29.01.2020.

In considerazione della data di conclusione del procedimento, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha quindi esaminato gli elaborati costitutivi della Variante ed ha predisposto la *Relazione istruttoria*<sup>12</sup>, allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nella quale vengono formulate le riserve sui contenuti della proposta, nei termini richiamati nel dispositivo del presente provvedimento.

Nella suddetta Relazione viene inoltre espressa la Valutazione Ambientale sul Piano in oggetto, a seguito dell'esame dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché in considerazione delle prescrizioni formulate da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana nella *Relazione Istruttoria*<sup>13</sup>, allegata alla Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica quale sua parte integrante e sostanziale.

In considerazione del contenuto della variante, che incide su aree già indagate in sede di approvazione di PSC e RUE generali, non si ritiene necessaria l'espressione di ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio previste dalla legge.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, si approvano i contenuti della Relazione istruttoria, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, e si richiama tutto quanto non espressamente riportato nel presente atto.

Si dispone, infine, la trasmissione al Comune di Budrio per quanto di competenza.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 “*Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni*”, il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dalla Legge e dallo Statuto.

Il vigente Statuto della Città metropolitana di Bologna prevede all'articolo 33<sup>14</sup>, comma 2, lett. g), la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del

---

<sup>12</sup>Registrata in atti con P.G. n. 35837 del 15.07.2020.

<sup>13</sup>In atti con PG 34689 del 9.07.2020. Ai fini delle valutazioni ambientali di competenza, la Città metropolitana si è avvalsa dell'istruttoria di ARPAE – AACM, come previsto ai sensi delle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016.

<sup>14</sup>L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

omissis

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

omissis

Consigliere metropolitano Marco Monesi, con delega alla Pianificazione, Mobilità sostenibile, Viabilità.

Si precisa inoltre che il provvedimento in esame non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Città metropolitana, non essendo previsto alcun onere di carattere economico-finanziario a carico dell'Ente medesimo.

Si dichiara che è stato richiesto ed acquisito agli atti il parere<sup>15</sup> della Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, in relazione alla regolarità tecnica del presente atto.

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg. 15 consecutivi.

### **Allegati:**

Allegato n. 1: Relazione istruttoria (P.G. n. 35837 del 15.07.2020) corredata da:

- ALLEGATO A: Proposta di Parere motivato fornita da ARPAE – AACM (P.G. n. 34689 del 9.07.2020).

per Il Sindaco Metropolitano  
VIRGINIO MEROLA  
Il ViceSindaco Metropolitano  
FAUSTO TINTI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).

---

<sup>15</sup>Ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267.

**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

---

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**VARIANTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI  
NORMATIVE E GRAFICHE.  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)  
n. 2/2019**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n.106  
del 30.12.2019

del Comune di

**BUDRIO**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art.34, comma 6 in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art.4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 15 luglio 2020

## **Indice generale**

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO
- 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA
- 2.1. Modifiche alla disciplina del territorio rurale
- 2.1.1 Aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale
- 2.1.2. Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola
- 2.2. Interventi di modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l’edificio si trovi all’interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l’uso o il recupero.
- 2.3 Lo IUC 21 in via Riccardina
- 2.4 La revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale
- 2.5 Conclusioni del procedimento
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE
- 3.1. Premessa
- 3.2. Gli esiti della consultazione
- Le conclusioni
4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO
- 5.ALLEGATI

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

### 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Budrio, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con la presente variante 2/2019 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019 intende apportare alcune modifiche cartografiche e normative, anche sollecitate da diverse richieste di privati, per la risoluzione di situazioni pregresse e correzione di errori materiali, oltre alla necessità di permettere il recupero di alcuni edifici in territorio rurale non più utilizzabili ai fini agricoli. Inoltre, similmente a quanto previsto anche con i Comuni limitrofi, viene proposto l'inserimento di norme per una maggiore attenzione verso la sicurezza dell'abitare nel territorio rurale, causa la preesistenza di vincoli sul territorio o legata alla staticità degli edifici. Infine la variante al RUE intende apportare alcune modifiche rese necessarie in relazione a quanto previsto dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato dall'Amministrazione. La variante quindi propone modifiche sia normative, sia cartografiche.

In particolare le modifiche normative (punto A) riguardano i seguenti articoli:

- *art.3.1.5 Dotazioni minime dei parcheggi privati pertinenziali-P3, comma9.* Ridefinizione delle soglie di SU per i posti auto pertinenziali in area produttiva che passa da 1 posto auto ogni 80 mq di Su a 100 mq di Su, per gli usi c1, c3, c2, f2 e f6;
- *art. 3.1.9 Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità.* Modifica dell'art. con l'aggiunta del punto 6 che recepisce i contenuti dell'accordo sottoscritto e allegato alla Delibera di Giunta n.123 del 27/11/2017;
- *art. 4.1.3 Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.* E' stato aggiunto il comma 25 per dare ai privati la possibilità, negli edifici non più sicuri dal punto di vista statico, di sostituirli integralmente, permettendo un recupero delle corti rurali mantenendo comunque la loro identità;
- **CAPO 4.6 TERRITORIO RURALE.**
  - E' stata aggiunta la possibilità di realizzare interventi che comportino la modifica di sagoma e sedime qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero.
  - Si consente l'aumento del numero di unità immobiliari che è possibile ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima (75 mq), oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non.

- All'art. 4.7.1 comma 7, viene inserita la definizione degli Interventi “non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola, richiamata anche in riferimento alla definizione di serre fisse (Nell'art. 4.7.8 Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse, si prevede tra le modalità di attuazione per le nuove costruzioni l'intervento diretto per quelli definiti “non significativi” ai sensi del punto 7 dell'art. 4.7.1 ).
- *All'art. 5.2.6 Deroghe alle distanze.* Viene meglio specificato dove non si applica la disciplina alle distanze.

Le modifiche e correzioni grafiche (punto B) possono essere raggruppate in base alla tipologia in:

- Eliminazione di erronea classificazione di dotazioni di aree pubbliche. Modifica relativa all'Istanza **1**;
- Revisione dei vincoli su edifici classificati di valore storico-culturale e testimoniale :
  - Eliminazione di vincoli su edifici classificati. In accoglimento dell'Istanza **2**, si propone l'eliminazione dei vincoli sugli edifici ES2 19h.2 2C/F e ES2 19h.3 2C/I perché collabenti. Viene accolta anche l'Istanza **10** di rimozione del vincolo per l'edificio ES2 situato in via Armiggia, 31 – foglio 66, mappale 25, verificata la non sussistenza di valore storico dell'edificio.
  - Apposizione di vincoli su edifici non classificati. Si propone, in accoglimento di istanza dei privati per effettiva sussistenza delle caratteristiche del valore, la classificazione di edifici attualmente adibiti a stalla-fienile fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale attribuendo quindi, per l'istanza **3** la dicitura ES2 179a 2D/F, per l'istanza **8** la dicitura ES2 180a 2D/F e per l'istanza **9** la dicitura ES2 181a 2D/F. Il comune decide di proporre anche la classificazione di un edificio adibito ad accessorio agricolo fra quelli di valore storico-culturale attribuendogli la dicitura ES2 182a 2D/F, in accoglimento dell'istanza **13**. Il Comune motiva l'accoglimento vista la documentazione presentata e le particolari esigenze dettate dall'emergenza idraulica causata dalla rottura del Torrente Idice che ha comportato la completa perdita dell'abitazione per la proprietà.
  - Modifica della classificazione dell'edificio. In accoglimento dell'istanza **4** si propone di variare la tipologia dell'edificio da F (tipologia stalla-fienile in assenza di abitazione) a tipologia promiscua EF, in virtù dell'effettiva presenza dell'abitazione. Con l'istanza **5**, Oratorio di San Pietro, viene proposto di scindere l'oratorio (classificato ES1) dalla casa colonica e per quest'ultima di modificarne la classificazione da ES1 a ES2. Questa istanza è parzialmente accolta, riconoscendo la necessità di scindere l'abitazione dalla parte ad uso religioso, senza tuttavia cambiare la classificazione da ES1 a ES2 poiché questo comporterebbe variante al PSC. Pertanto si accoglie l'istanza di scindere i due edifici classificando la casa colonica, ma si mantiene la classe ES1, attribuendo la denominazione ES1 10d.3 2B/E. Per l'istanza **7** si propone la riclassificazione del fabbricato a seguito di modifica agli strumenti urbanistici nel 2017 che modificava l'area da ANS.C ad agricola, facendo passare la classificazione da 2C/K a 2C/F
  - Modifiche ai perimetri e alle norme di alcuni Interventi Unitari convenzionati (IUC). Si accoglie l'Istanza **6**, proponendo l'eliminazione dello IUC 54 – Maneggio San Zenone, Ambito AT.P, normato dall'art.3.1.2 punto 18 del RUE, per cessazione dell'attività. In base all'Istanza **11** si propone la ripermetrazione dello IUC 50 per aggiornarlo alla proprietà catastale, passando da una St di circa 2.063 mq a una di circa 1.750 m. Si propone infine la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina. Rispetto a questo punto di variante, si modifica la scheda specifica ammettendo l'aumento della SU di 100 mq rispetto alla SUE, oltre ad ammettere l'uso a1, (abitazione ordinaria), oltre agli usi agricoli preesistenti. È prescritta la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U. Viene stralciata la prescrizione relativa alla possibilità di realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all'interno dell'area, realizzazione e cessione

del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE e messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell'ambito in oggetto.

- In base all'istanza **12**, si propone la suddivisione di un unico ambito URD, in due sub ambiti del lotto identificato dalla sigla URD della società Excelsia Nove srl. Un sub ambito sarà nell'AUC.2, così come previsto dall'Ambito di PSC, mentre la restante parte rimarrà URD.

Infine la variante propone alcune modifiche relative al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" (punto C).

L'amministrazione Comunale propone l'esenzione della proposta di variante al RUE della valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000, essendo le modifiche proposte non incidenti in modo significativo, ma del tutto marginali, sul dimensionamento e sulla localizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture.

Tuttavia le istanze che riguardano la rimozione dei vincoli di classificazione degli edifici storico-testimoniale e quelle relative all'apposizione di tale vincolo, afferendo alle tutele, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art.5 comma 5 della LR 20/00, pertanto è stato predisposto un apposito elaborato di Valsat. Fa parte del suddetto documento anche la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina visto che costituisce modifica alla disciplina particolareggiata del Rue, modificandone gli usi e aumentando la capacità edificatoria.

Così come richiesto dalla Città Metropolitana di Bologna, il comune ha indicato quali oggetti della variante al RUE riguardano la disciplina particolareggiata del territorio, annoverando a tale definizione esclusivamente la proposta di revisione normativa dello IUC-21 via Riccardina. Tuttavia si è ritenuto di dover esprimere alcune riserve anche su altre proposte in considerazione del loro rilievo sulle modifiche alle norme, che hanno importanti ricadute urbanistiche e rilevanti impatti potenziali sul territorio, richiamati anche nel parere di ARPAE AAC

## 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al RUE con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

### 2.1. Modifiche alla disciplina del territorio rurale

La Variante al RUE ipotizza diverse modifiche alla disciplina del territorio rurale che non appaiono coerenti con quanto già evidenziato nella comunicazione di richiesta di integrazioni della Città Metropolitana del 29 gennaio 2020, PG n. 5396, con la quale è stato ricordato al Comune che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della LR 24/2017 che specifica i contenuti del PTM (Piano territoriale Metropolitan). Inoltre, l'art. 36 comma 6 prevede che nel periodo transitorio, nelle more dell'adozione del PUG e del PTM la facoltà di modificare tale disciplina sia direttamente in capo alla Città metropolitana, così come meglio specificato nella nota 9 del paragrafo IV della circolare illustrativa sul periodo transitorio (PG/2018/0179478 del 14/03/2018) "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale" del 14/03/2018.

Di seguito si riportano le considerazioni sulle principali modifiche che maggiormente incidono sulla disciplina del territorio rurale e che non si ritengono congrue anche con riferimento alle premesse di cui sopra.

#### 2.1.1 Aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale

In merito alla proposta di consentire l'aumento del numero di unità immobiliari che è possibile ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima, oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non, si richiama quanto specificato dal PTCP all'art 11.6 "*Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola 4.(I)*", per cui al fine di evitare nel contempo che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale, e inoltre che la diffusione degli interventi di riuso comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali, si indirizzano i Comuni:

- a definire precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, in modo da evitare lo snaturamento della tipologia stessa;
- a definire le condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso nel territorio rurale, in termini di soglie massime, di condizioni minime di infrastrutturazione, ecc., anche per porzioni territoriali;
- a delimitare con attenzione le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, disciplinando in particolare, e differenziando in relazione agli usi, le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione e i requisiti della rete stradale e delle altre infrastrutture a rete.

Tale principio è stato confermato e rafforzato nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato con Delibera del Consiglio metropolitano 54 del 27/11/2019, con l'obiettivo di contrastare la dispersione insediativa e i suoi impatti negativi sulle reti infrastrutturali per la salvaguardia dell'identità paesaggistica e della qualità del settore produttivo agricolo. A tal proposito, si richiama inoltre quanto espresso nel PUMS in merito alla tutela del territorio rurale nella relazione al paragrafo 2.3.4 che, nello specifico, detta le seguenti condizioni di sostenibilità:

- limitare fortemente il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero (massimo 2 unità). Questo ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso,

ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili;

- escludere il recupero e riuso di edifici ad originaria funzione agricola non abitativa salvo quelli di effettivo valore storico-architettonico o culturale e testimoniale;

Si ricorda inoltre quanto sottolineato nella premessa normativa del PUMS in merito alla necessità per i Comuni di perseguire concretamente i contenuti, le finalità e gli obiettivi prestazionali del Piano, assicurando la loro implementazione attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti.

Si richiama, infine, quanto previsto dal PSC che definisce il numero massimo di unità immobiliari abitative realizzabili attraverso il recupero degli edifici esistenti in coerenza con le disposizioni del PTCP (recentemente rafforzate anche dal PUMS). L'art. 5.6, comma 4 del PSC stabilisce, infatti, che il numero massimo di unità immobiliari abitative realizzabili attraverso il riuso di edifici esistenti (solo nel caso di edifici in tutto o, in caso di edifici promiscui, in prevalenza abitativi) è di due, fatto salvo il mantenimento di un numero superiore di unità immobiliari se preesistenti;

L'Art. 5.6 di cui sopra specifica, inoltre, che nel caso di edifici tutelati (di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale) può essere autorizzata la realizzazione di un numero massimo di tre unità immobiliari, alle condizioni definite dal RUE, nel caso di particolari tipologie edilizie e comunque nel rispetto della tipologia originaria, senza che siano apportate modifiche distributive, volumetriche e architettoniche tali da compromettere la valorizzazione dei caratteri storico-culturali dell'edificio.

Richiamando integralmente quanto espresso anche da ARPAE AACM e ribadendo la necessità di perseguire l'obiettivo del contrasto alla dispersione insediativa effettuando scelte urbanistiche coerenti con tale principio, si chiede di eliminare la proposta di variante al fine di assicurare la necessaria coerenza del RUE con il PSC vigente e con gli strumenti della pianificazione sovraordinata, PTCP e PUMS.

Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi di cui sopra e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..)

#### **RISERVA 1:**

Si chiede di eliminare la proposta di variante non essendo coerente con il PSC.

Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi sopra descritti e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC con un conseguente potenziale incremento della dispersione insediativa e del carico urbanistico in territorio rurale (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..)

#### **2.1.2. Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola**

Per quanto attiene alla modifica all'art. 4.7.1 del RUE che aggiungendo il comma 7, inserisce la definizione degli interventi “non significativi” connessi all'esercizio dell'attività agricola, quindi da realizzare in assenza di PRA, riguardanti immobili destinati a fabbricati di servizio uso d1 (Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.) e serre fisse uso d4 (Coltivazione in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)., realizzati a miglioramento e presidio dei centri aziendali preesistenti, aventi un volume complessivo inferiore a 2.000 mc., si precisa che l'articolo 36, commi 2 e 7, lettera b), della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017), stabilisce che il PRA occorre obbligatoriamente in due casi:

1. per interventi **di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli** aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale. Nel concetto di nuova costruzione, come già evidenziato, rientra anche l'ampliamento degli edifici esistenti. I criteri

per il riconoscimento del rilevante impatto ambientale e territoriale sono definiti dal PUG, nel rispetto dei criteri uniformi di seguito stabiliti;

2. per interventi di **nuova costruzione** funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, **riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità** per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (art. 36, co. 7, lettera b), LR 24/2017).

Tali casistiche sono riprese anche dall'*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)* che demanda, nel rispetto dei criteri uniformi definiti al Piano Territoriale Metropolitan (PTM), la determinazione degli interventi edilizi di nuova costruzione di rilevante impatto ambientale e territoriale, relativi alla costruzione di fabbricati agricoli, per i quali l'articolo 36, comma 2, LR 24/2017, stabilisce l'obbligatorietà del PRA, a dimostrazione della necessità degli interventi.

Occorre sottolineare, altresì, che i criteri individuati si applicano direttamente per determinare l'obbligatorietà del PRA, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico o nel caso in cui esso non specifichi gli interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale.

Per tali ragioni, la definizione degli interventi "non significativi" connessi all'esercizio dell'attività agricola dovrà assumere i criteri definiti dall'Atto di coordinamento di cui sopra. Più in generale vista la diretta applicazione dell'Atto di coordinamento di sopra, nel caso in cui il Comune rilevi la necessità di confermare una modifica alla norma del RUE è necessario che essa sia coerente con le disposizioni dell'Atto di coordinamento sopra citato, in attesa della entrata in vigore del PTM.

Sulla base delle considerazioni sulla **disciplina del territorio rurale** si formula la seguente

#### **RISERVA 2:**

Al fine della definizione degli interventi "non significativi" connessi all'esercizio dell'attività agricola, ricordando la competenza del PTM sulla disciplina del territorio rurale, si chiede, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, di assumere integralmente le disposizioni dell'Atto di coordinamento *Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)* che dovrà essere assunto quale unico riferimento, vista la sua diretta applicazione.

#### **2.2. Interventi di modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero.**

Con riferimento alla proposta finalizzata a consentire interventi con modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero e che prevede che il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente, occorre evidenziare la necessità di circoscrivere l'ambito di applicazione di tale disposizione normativa, ritenendo che essa non possa essere genericamente riferita a tutte le "fasce di rispetto di vincoli".

Tale possibilità deve, infatti, essere limitata e ricondotta ai casi specificatamente ammessi dalla legge che nella proposta non risultano indicate.

Gli interventi di modifica della sagoma planivolumetrica e del sedime del fabbricato in caso di demolizione sono già ammessi nell'ambito degli interventi edilizi (es.

ristrutturazione edilizia) e pertanto tale possibilità, in senso generale così come la norma propone, può essere ammessa solo nel limite consentito dalla normativa edilizia e in conformità con gli strumenti urbanistici.

Occorre, infatti, evidenziare che la possibilità di ammettere, in via generale, la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica (così come proposto dal Comune) su tutto il territorio comunale ove sia presente una fascia di rispetto di vincoli si potrebbe configurare come “delocalizzazione di fabbricati esistenti” che potrebbero “atterrare” in contesti non “vocati” all’edificazione incentivando il consumo di suolo agricolo e i fenomeni di dispersione insediativa in contrasto con la LR 20/2000 e la LR 24/2017.

Si ritiene, anche, che tale possibilità sarebbe opportuno non ammetterla attraverso un intervento diretto salvo che non sia riconducibile, ad esempio, ad un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa in materia la quale ammette anche la modifica dell’area di sedime.

Considerato infine che tale proposta potrebbe incidere in modo rilevante sulla disciplina del territorio rurale si chiede, anche per le motivazioni di cui in premessa, che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario (qualora ammesso dalla normativa in materia e dalle norme relative all’ambito) prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all’esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE (attraverso un intervento diretto convenzionato) dovrà prevedere apposite garanzie, a tutela dell’interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell’area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.

Per i casi relativi ad edifici in aree a rischio ambientale, o per i casi di edifici produttivi dismessi o in corso di dismissione e altri manufatti incongrui, si richiama la disposizione di cui all’art.36 comma 5 lett. e) della LR n. 24/2017 che ha la finalità di incentivare la totale rimozione di tali fabbricati attraverso il parziale recupero delle superfici in aree interne al territorio urbanizzato o contigue ad esso tramite la presentazione di accordi operativi, per migliorare la qualità ambientale e paesaggistica nel territorio rurale. Si invita pertanto il Comune ad effettuare la ricognizione degli eventuali edifici incongrui da delocalizzare in sede di costruzione del Quadro conoscitivo del PUG al fine di poter efficacemente perseguire le finalità della LR n. 24/2017.

Sulla base delle considerazioni **sulla modifica di sedime e sagoma planivolumetrica per edifici in area vincolata che pregiudichi l'uso e il recupero e la tutela idraulica** si formula la seguente

### **RISERVA 3**

Si chiede che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario qualora ammesso dalle norme relative all’ambito prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all’esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE dovrà prevedere (ad esempio attraverso un intervento diretto convenzionato) apposite garanzie, a tutela dell’interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell’area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.

### **2.3 Lo IUC 21 in via Riccardina**

La variante al RUE propone la modifica relativa alla scheda dello IUC 21 – via Riccardina, ammettendo l'aumento della SU di 100 mq rispetto alla SUE, oltre ad ammettere l'uso a1, (abitazione ordinaria), in aggiunta agli usi agricoli preesistenti. È prescritta inoltre la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U e lo stralcio delle prescrizioni relative alla possibilità di realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all’interno dell’area; alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE e alla messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell’ambito in oggetto.

Anche con riferimento alla non sostenibilità espressa da ARPAE AACM sulla proposta relativa alla modifica della scheda di cui sopra si ritiene che la stessa non sia compatibile con la disciplina del territorio rurale e dei vincoli esistenti, pertanto si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.

Sulla base delle considerazioni **sullo IUC 21 in via Riccardina** si formula la seguente

**RISERVA N. 4:**

Ritenendo la proposta di inserimento di uso residenza ordinaria con aumento di superficie utile in territorio rurale per lo IUC 21 non compatibile con la disciplina del territorio rurale e non sostenibile dal punto di vista ambientale come da relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.

**2.4 La revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale**

In linea generale si ritiene ammissibile la revisione della classificazione degli edifici di valore storico culturale, proposta anche in accoglimento delle istanze dei privati. Vista infine la relazione istruttoria di ARPAE AACM si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo residenziale come indicato nella precedente riserva n.1,) e delle considerazioni espresse dal ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico.

Sulla base delle considerazioni **sulla revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale** si formula la seguente

**RISERVA N. 5:**

Si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo residenziale) e delle considerazioni espresse da ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico.

**2.5 Conclusioni del procedimento**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

**3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

**3.1. Premessa**

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31/10/2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

**3.2. Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL favorevole con prescrizioni e ARPAE favorevole.

Si prende atto che la documentazione relativa alla Variante in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 62 giorni dal 21/01/2020 al 22/03/2020 e che durante la fase di deposito sono pervenute 15 osservazioni (6 oltre i termini), di cui nessuna relativamente al documento di Valsat;

### **3.3. Le conclusioni**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al RUE, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

### **4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO**

In considerazione del contenuto della variante, che incide su aree già indagate in sede di approvazione di PSC e RUE generali, non si ritiene necessaria l'espressione di ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio previste dalla legge. .

### **5. ALLEGATI**

- A. Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione  
Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione  
comunale  
(Arch. Maria Grazia Murru)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)

**Pratica ARPAE – AAC Metropolitana n. 10275/2020**

**PROCEDURA VAS/ValSAT art. 5 LR 20/2000**

**Istruttoria di VAS/ValSAT sulla Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019**

**Autorità competente: Città metropolitana di Bologna**

**Autorità procedente: Comune di Budrio (BO)**

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- con comunicazione del 22/01/2020, in atti al PG/2020/10066, il Comune di Budrio ha comunicato l'adozione della Variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019 e ha reso disponibile la relativa documentazione;
- con comunicazione del 30/01/2020, in atti al PG/2020/14733, la Città metropolitana ha inviato al Comune di Budrio una richiesta di documentazione integrativa. In particolare ha richiesto l'elaborato di Valsat per gli argomenti di Variante di cui alle istanze 2 e 10 riguardanti la rimozione dei vincoli di classificazione di edifici aventi carattere storico-testimoniale e di cui alle istanze 3-7-9 e 13 riguardanti l'apposizione di tali vincoli, in quanto essi, afferendo in particolare alle tutele, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art. 5, comma 5, L.R. n. 20/2000. Ha richiesto inoltre di sottoporre a Valsat la proposta di modifica alle norme relative ai seguenti IUC:

IUC 33-art. 4.4.3 co. 10, che ammette la ripartizione dell'ambito in tre lotti con una superficie utile determinata dall'applicazione dell'indice  $Su_{max} = 0,30 St$ , aumentando la  $Su$  inizialmente indicata nell'art. 4.4.3 co. 10 del RUE.

IUC 21 -art. 4.2.4 co.5, per il quale la variante propone di aumentare la capacità edificatoria, di inserire l'uso abitativo a1, oltre che la monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Ha anche segnalato che la Variante al RUE in esame risulta esente dalle indagini riguardanti la verifica di compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio comunale, in considerazione del suo contenuto che, non comportando l'inserimento di nuove aree, non apporta alcun incremento della capacità edificatoria.

- In data 5/03/2020, con nota in atti al PG/2020/35915, il Comune di Budrio ha inviato documentazione integrativa, una nota esplicativa e ha comunicato la ripubblicazione della Variante. Nella nota esplicativa, il Comune di Budrio ha precisato che la variante al Rue in oggetto apporta modifica alla disciplina particolareggiata esclusivamente per lo IUC 21 – via Riccardina, modificandone usi e indice, aumentando la possibilità di realizzare nuova  $Su$ , oltre all'esistente, di 100mq. Ha specificato inoltre che, relativamente allo IUC 33, l'aumento della  $Su$

è un errore materiale e pertanto si provvederà a correggerlo a seguito di osservazione d'ufficio, riportando il parametro a  $Su_{max} = 0,23 \text{ St}$ , così come previsto precedentemente. La modifica dello IUC 33 rimane, pertanto, solo quella grafica con la suddivisione in tre lotti, si ritiene che non sia necessaria la relativa Valsat.

- con nota del 23/03/2020 in atti al PG/2020/49618, la Città metropolitana ha richiesto ad ARPAE SAC la predisposizione della relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato entro la data del 15/04/2020;
- con nota del 9/04/2020/2020 in atti al PG/2020/52910, la Città metropolitana ha comunicato la rettifica della data di decorrenza dei termini del procedimento, per mancanza dei presupposti idonei a procedere;
- In data 28/05/2020, con nota in atti al PG/2020/77486, il Comune di Budrio ha attestato che la documentazione relativa alla Variante in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 62 giorni dal 21/01/2020 al 22/03/2020 e che durante la fase di deposito sono pervenute 15 osservazioni (6 oltre i termini), di cui nessuna relativamente al documento di Valsat;
- con nota del 23/06/2020 in atti al PG/2020/89772, la Città metropolitana ha comunicato l'avvio del procedimento di formulazione di riserve relativo alla Variante al RUE, avente un termine di 60 giorni, ai sensi degli artt. 33, comma 4 bis e 34, comma 6, L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, con conclusione prevista per il 27/07/2020;
- con nota del 23/06/2020 in atti al PG/2020/89774, la Città metropolitana ha richiesto ad ARPAE SAC la predisposizione della relazione istruttoria propedeutica al Parere motivato entro la data del 8/07/2020;
- la Città metropolitana provvede con un unico atto del Sindaco metropolitano ad esprimere le riserve ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii., nonché le contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, di cui all'art.5 della L.R. n. 20/2000, in applicazione delle norme transitorie di cui all'art.4, comma 4, L.R. n.24/2017;
- a seguito del riordino del sistema di governo regionale e locale operato con L.R. 13/2015 la Città metropolitana di Bologna, previa istruttoria di ARPAE, esercita le funzioni in materia di ValSAT di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000, attribuite alle Province ai sensi della L.R. 9/2008, effettuando la valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- sulla base della Circolare regionale esplicativa del 12/11/2008 la procedura di ValSAT deve essere integrata dalla procedura di VAS prevista ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ribadendo la necessità di continuare a dare applicazione ad entrambe le procedure di valutazione, integrandone gli adempimenti e le fasi procedurali;
- con Delibera della Giunta Regionale n. 1795/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n.13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015" sono state fornite le indicazioni ai soggetti interessati circa le modalità di presentazione delle domande in materia di VAS nonché del riparto delle competenze ed assegnazione di specifici compiti ad ARPAE;
- in base alla suddetta direttiva regionale ARPAE ha svolto l'istruttoria sulla Variante in oggetto e sul relativo Rapporto di VAS-ValSAT;
- la Città metropolitana di Bologna nell'atto di formulazione delle riserve previste ai sensi degli

artt. 33, comma 4- bis e 34, comma 6, L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione delle norme di cui all'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017, sulla base della relazione istruttoria effettuata dalla Struttura ARPAE, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, delle osservazioni e dei contributi pervenuti, esprime il Parere motivato, dandone specifica ed autonoma evidenza all'interno dell'espressione in merito al piano, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20 del 2000;

- sono pervenuti i seguenti pareri dei soggetti competenti in materia ambientale come individuati dalla Autorità competente:

**AUSL Bologna** (parere del 28/05/2020, in atti al al PG n. 26792/2020 della Città metropolitana);

**ARPAE** (parere del 27/03/2020, in atti al al PG n. 26792/2020 della Città metropolitana);

**tutto ciò premesso, si esprime di seguito la valutazione in merito agli effetti ambientali della Variante al Rue vigente per rettifica di errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019**

## **SINTESI DEI DOCUMENTI**

(RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RAPPORTO AMBIENTALE - PIANO DI MONITORAGGIO)

### OGGETTO della VARIANTE

La variante riguarda modifiche al testo normativo e alla cartografia di RUE, in particolare alla tavola 1 "Ambiti Urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali (scala 1:5000).

Sono state apportate le seguenti modifiche normative:

#### *art.3.1.5 Dotazioni minime dei parcheggi privati pertinenziali -P3, comma 9*

Visto i numerosi parcheggi pertinenziali presenti e inutilizzati nella zona industriale si è ritenuto congruo passare, per gli usi c1, c3, c2, f2 e f6, da 1 posto auto ogni 80 mq di Su a 100 mq di Su;

#### *art. 3.1.9 Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità*

Visto l'accordo sottoscritto e allegato alla Delibera di Giunta n.123 del 27/11/2017 è stato aggiunto il punto \*6 come ivi prescritto.

#### *art. 4.1.3 Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento*

E' stato aggiunto il comma 25 per dare ai privati la possibilità, negli edifici non più sicuri dal punto di vista statico, di sostituirli integralmente, permettendo un recupero delle corti rurali mantenendo comunque la loro identità.

#### **CAPO 4.6 TERRITORIO RURALE**

- E' stata aggiunta la possibilità di realizzare interventi che comportino la modifica di sagoma e sedime qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero. In coerenza con quanto già previsto da altri comuni limitrofi e comunque per ovviare ad un problema di sicurezza, visti anche gli

ultimi continui disastri naturali dovuti, ad esempio, all'esonazione dei fiumi.

- Si è ritenuto congruente, viste anche le numerose richieste pervenute e le normative dei territori confinanti, aumentare il numero di unità immobiliari che è possibile ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima, oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non.

*art. 5.2.6 Deroghe alle distanze*

Viene meglio specificato dove non si applica la disciplina alle distanze.

Sono state inoltre apportate modifiche e correzioni grafiche a seguito di richieste da parte dei privati di modificare la classificazione di edifici rurali o per rimuovere il vincolo o per rettificare l'erroneo inserimento di aree private all'interno delle Attrezzature e Spazi Collettivi:

1. via Marana, 41 - foglio 49, mappale 150;
2. via Dugliolo, 218 – foglio 4, mappale 44;
3. via San Vitale, 100 – foglio 151, mappale 176;
4. via Amorini S. Antonio, n.3 – foglio 95 mapp. 65 sub 3, 64 sub 9;
5. via Armiggia 5 e 6 – foglio 80 mappale 5 sub 2 e 3;
6. via Fornace, 3 – foglio 83, mappali 74, 75, 76, 77parte, 198parte, 201, 207;
7. via Creti Martella – foglio 128, mappali 966 e 935;
8. via Bagnaresa, 5 – foglio 93, mappale 264 sub 2;
9. via Fondazza, 8 – foglio 99, mappale 80 sub 2 e 3 parte;
10. via Armiggia, 31 – foglio 66, mappale 25;
11. area compresa fra via del moro e via Ugo Forlani - foglio 118, mappale 1563;
12. via Ugo Lenzi, 56 – foglio 96, mappali 94, 95, 96;
13. via Viazza Destra, 60 – foglio 58, mappale 8.

Infine, poiché con la Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 14/03/2019 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per l'anno 2019 e entro il 2019 verrà approvato il Piano triennale delle Alienazioni per il triennio 2020/2021/2022, insieme al Bilancio di previsione, per alcuni degli immobili inseriti in tale piano, sono stati adeguati gli strumenti urbanistici vigenti:

- a) Area identificata al catasto terreni al foglio 96 mappali 545 e 546;
- b) Area oggetto di sdemanializzazione e alienazione identificata al catasto terreni al foglio 118 mappale 491 (parte) – via Europa 36 – 44;
- c) Aree identificate al catasto terreni al foglio 118 mappali 482, 487, 488, 489 e 490 parte in via Europa e via Edera;
- d) Area di proprietà comunale denominata Podere San Pancrazio, foglio 109, mappale 142 sub 2-7 via Zenzalino nord.

## VALSAT

Il presente documento di Valsat è relativo alle solo istanze che riguardano la rimozione dei vincoli di classificazione degli edifici storico-testimoniale e quelle relative all'apposizione di tale vincolo, le quali, afferendo alle tutele, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art. 5 comma 5 della LR 20/00. Le istanze oggetto della presente Valsat sono pertanto:

2. *via Dugliolo, 218* – foglio 4, mappale 44;
3. *via San Vitale, 100* – foglio 151, mappale 176;
7. *via Creti Martella* – foglio 128, mappali 966 e 935;
8. *via Bagnaresa, 5* – foglio 93, mappale 264 sub 2;
9. *via Fondazza, 8* – foglio 99, mappale 80 sub 2 e 3 parte;
10. *via Armiggia, 31* – foglio 66, mappale 25;
13. *via Viazza Destra, 60* – foglio 58, mappale 8.

Viene sottoposta a Valsat anche la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina, che costituisce modifica alla disciplina particolareggiata del Rue, modificandone gli usi e aumentando la capacità edificatoria. Sono inoltre state predisposte anche le schede degli edifici tutelati di cui all'istanza 4 e 5 della Relazione di variante, poiché viene modificata la tipologia dell'edificio ma non la tutela, modifica non soggetta a Valsat così come previsto dall'art.5 della LR 20/00.

### **2. *via Dugliolo, 218* – foglio 4, mappale 44**

L'edificio si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata eliminata l'attuale classificazione dei due edifici di carattere storico testimoniale, 19h.2 e 19h.3, poiché non più esistenti allo stato attuale. Togliendo il vincolo sarà possibile demolire le poche superfetazioni rimaste e poter usare l'area a fini agricoli. E' stata predisposta la scheda 19h.

L'area ricade in "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8 PTCP)"

Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola.

La variante non modifica il suolo e la permeabilità.

Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art.3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.

Trattandosi di demolizione ai fini dell'utilizzo agricolo, non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

### Vincoli PSC e Prescrizioni

Ricade in area P2. Ove vi sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dal PSAI (artt. 18, 23); PSAI –

variante di coordinamento PGR e PSAI tavv. MP; PTCP (Norme - art.4.4) e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE.

Sistema delle risorse storiche ed archeologiche: 26 \_ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale. Gli edifici e la relativa area cortiliva, vista la finalità della variante, sono soggetti alle tutele previste dall'art. 2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.

Potenzialità archeologiche: Zone B2 - aree interfluviali e depositi di palude, depositi di argine prossimale (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrivizioni. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

### **3. via San Vitale, 100 – foglio 151, mappale 176**

L'edificio si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, è stato classificato l'immobile con la dicitura ES2 179a 2D/F.

E' stata predisposta scheda n. 179, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche e storico culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.

#### Vincoli PTCP:

Fasce di tutela fluviale - art. 4.3

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

L1 Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9

Area di potenziamento della rete ecologica - art. 3.5

L'area ricade nel "Bacino imbrifero di pianura e pedecollinare del torrente Idice (art.20 PSAI) e nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8 PTCP)"

La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamenta e tutela le acque superficiali e quelle sotterranee.

Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola. Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art. 3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.

Non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

#### Vincoli PSC e Prescrizioni

Ricade in aree P2. Ove vi sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli art. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE

Acque pubbliche, con fascia di interesse paesaggistico: fascia di vincolo paesaggistico di 150 m, come da art. 142 D.Lgs 42/04. Qualora venissero effettuate modifiche, in sede di titolo edilizio, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione.

L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico - Zone B1a - depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono) -, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 1,4 m dal piano di campagna, dovranno prevedere la segnalazione alla competente Soprintendenza per le eventuali indagini secondo quanto previsto dall'art.2.18 comma 4 lettera c) del PSC.

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrizioni. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

#### **7. via Creti Martella – foglio 128, mappali 966 e 935**

L'edificio si trova in zona AAP - Ambiti agricoli periurbani (art. 4.6.5). L'edificio, facente parte di una corte in contesto urbano, ha già subito trasformazioni tipologiche, consentite dalla precedente normativa. Successivamente, con variante generale al PSC, la zona è stata riportata ad agricola.

Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in ambito agricolo.

Viste le modifiche già presenti sull'edificio è stata variata l'attuale tipologia da 2C/K a 2C/F, con l'obiettivo del recupero del patrimonio esistente.

E' stata modificata la scheda n. 119a inerente il fabbricato.

#### Vincoli PTCP:

Zone tutela centuriazione - art. 8.2

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

L1 Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9  
Area di potenziamento della rete ecologica - art. 3.5

Nell'ambito di un eventuale intervento diretto da realizzarsi a fini residenziali, il progetto dell'intervento diretto dovrà essere accompagnato da specifica relazione che dimostri l'invarianza idraulica e dovrà essere valutato preventivamente dagli uffici tecnici della scrivente amministrazione.

In caso di intervento di cambio d'uso, dove possibile, dovranno essere realizzate reti fognarie separate con recapito nella fognatura pubblica, rispettando le prescrizioni dettate dal Gestore in fase di autorizzazione allo scarico.

Con l'uso residenziale si avrebbe un lieve aumento del carico urbanistico che determina lieve incremento sia dei consumi idrici sia del carico in fognatura di acque nere, gestibile dalle infrastrutture esistenti.

L'edificio è individuato in classe acustica III in zona agricola e in parte in Aree prospicienti assi stradali di classe III esistente. Per l'eventuale cambio d'uso verso il residenziale dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica, anche rispetto all'infrastruttura esistente (strada). Per il cambio d'uso, anche della singola unità immobiliare il titolo edilizio, dovrà essere accompagnato dalla DPCA.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, dovranno essere predisposte le opportune misure mitigazione in particolare degli impatti acustici, per le quali si rimanda alla normativa di settore e segnatamente, ai fini autorizzativi, a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 45/2002.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

#### Vincoli PSC e Prescrizioni

Ricade in aree P2. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE.

Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale – ES2.

La variante tipologica dell'edificio non comporta modifica rispetto alla tutela, pertanto non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi. Qualsiasi modifica ammessa dal RUE dovrà rispettare il capo 4.1

26 \_ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale

L'edificio e la relativa area cortiliva, vista la finalità della variante, sono soggette alle tutele previste dall'art.2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.

### 30 \_ Zone di tutela di elementi della centuriazione

La variante non modifica segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. In caso di interventi dovranno essere mantenuti i caratteri previsti dalla tutela.

### 34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche

Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono). L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrizioni. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di

### **8. via Bagnaresa, 5 – foglio 93, mappale 264 sub 2**

L'edificio si trova in zona AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalle fienile inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE.

L'edificio è stato classificato con la dicitura ES2 180a 2D/F e predisposta la relativa scheda.

#### Vincoli PTCP:

Zone tutela centuriazione - art. 8.2

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

C Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9

Area di potenziamento della rete ecologica - art. 3.5.

La misura prevista incide su un'area agricola con piccoli fossi di scolo che raccolgono le acque meteoriche e le incanalano verso il reticolo di bonifica.

La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un'assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamentano e tutelano le acque superficiali e quelle sotterranee.

La variante non modifica il suolo e la permeabilità.

Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art. 3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.

Non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti

cabine di trasformazione.

#### Vincoli e Prescrizioni

Ricade in aree P2. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE.

30 \_ Zone di tutela di elementi della centuriazione--

La variante non modifica segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. In caso di interventi dovranno essere mantenuti i caratteri previsti dalla tutela.

34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche. Zone B2 - aree interfluviali e depositi di palude, depositi di argine prossimale (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)

Solo gli interventi di trasformazione urbana (PUA, PRU, etc) sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto.

#### **9. via Fondazza, 8 – foglio 99, mappale 80 sub 2 e 3 parte**

L'edificio si trova in zona AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, classificandolo con la dicitura ES2 181a 2D/F, per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

E' stata predisposta scheda n. 181 inerente il fabbricato, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.

#### Vincoli PTCP:

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

L1 Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9.

Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a zona agricola.

La misura prevista incide su un'area agricola con piccoli fossi di scolo che raccolgono le acque meteoriche e le incanalano verso il reticolo di bonifica.

La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un'assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamentano e tutelano le acque superficiali e quelle sotterranee.

L'edificio in analisi ricade al di fuori delle zone di protezione delle acque sotterranee ed al suo interno non sono presenti fasce di tutela fluviale da rispettare.

La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, quindi senza impatti

sulle acque superficiali e profonde.

Le norme del RUE (capo 3.7) pongono le regole e le tutele delle acque del suolo. Le norme del RUE all'art.3.4.1 pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.

Non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

#### Vincoli e Prescrizioni

Ricade in aree P2. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE.

34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono).

L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrizioni. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

#### **10. via Armiggia, 31 – foglio 66, mappale 25**

L'edificio si trova in zona AVP.b - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata eliminata l'attuale classificazione dell'edificio poiché non è più presente la riconoscibilità edilizia dei fabbricati dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali che hanno dato origine alla schedatura dei fabbricati con il vincolo ES2. Le modifiche negli anni hanno alterato la tipologia costruttiva originaria.

E' stata modificata la scheda n.29 d.

#### Vincoli PTCP:

Zone tutela centuriazione - art. 8.2

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

C Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9

Area di potenziamento della rete ecologica - art. 3.5.

La misura prevista incide su un'area urbanizzata con reti fognarie pubbliche.

La misura non comporta aumento del carico urbanistico né pertanto l'incremento sia dei consumi idrici sia del carico in fognatura di acque nere, gestibile dalle infrastrutture esistenti.

Non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

### Vincoli e Prescrizioni

Ricade in aree P2. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE.

11\_ Ambito di tutela del complesso storico di Bagnarola

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati a verifica dell'impatto percettivo in relazione alla reciproca visibilità degli insediamenti storici e della struttura paesaggistica del territorio rurale.

19 \_ Viabilità storica

La variante non comporta modifica rispetto al vincolo, non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi.

26 \_ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale

L'edificio e la relativa area cortiliva sono soggetti alle tutele previste dall'art.2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.

29 \_ Zone di tutela della struttura centuriata

La variante non modifica i segni della centuriazione. Non si ravvisano effetti negativi sulla tutela.

34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)

L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrizioni. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

36 \_ Fascia di rispetto stradale

La variante non comporta modifica rispetto al vincolo, non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi.

### **13. via Viazza Destra, 60 – foglio 58, mappale 8**

L'edificio si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, classificandolo con la dicitura ES2 182a 2D/F, per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio. E' stata predisposta scheda n. 182 inerente il fabbricato, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.

#### Vincoli PTCP:

Fasce di pertinenza fluviale - art. 4.4

Aree ad alta probabilità di inondazione - art. 4.5

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

L1 Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola PTCP Art. 11.9.

L'area ricade nel "Ambito di pianura delle fasce di pertinenza fluviale, PF.V (art.18 PSAI)" e nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8 PTCP).

La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, senza impatti sulle acque superficiali e profonde.

Considerato che a seguito della misura sarà possibile il recupero dell'edificio a fini abitativi, un eventuale intervento diretto dovrà rispettare l'invarianza idraulica. In sede di eventuale titolo abilitativo dovranno essere rispettate tutte le limitazioni previste dall'art.18 del PSAI e gli artt.2.4-2.6bi del PSC. Le norme del RUE all'art.3.7.2 regolamentano le acque superficiali e quelle sotterranee.

Non sono previsti impatti su Aria, Rumore, Suolo e permeabilità.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrato AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

#### Vincoli e Prescrizioni

03 \_ Fasce di pertinenza fluviale

04 \_ Aree ad alta probabilità di inondazione

Ricade in in area P3. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli art. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.

In merito al “Controllo degli apporti d’acqua” si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE

14 \_ Acque pubbliche, con fascia di interesse paesaggistico, come da D.Lgs 42/2004 - Fascia di vincolo paesaggistico di 150 m, come da art. 142 D.Lgs 42/04.

Qualora venissero effettuate modifiche, in sede di titolo edilizio, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione.

34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono).

L’area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell’intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione prescrizioni. L’area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

### ***IUC21 VIA RICCARDINA***

La variante al RUE apporta modifiche anche allo IUC21, via Riccardina, foglio 94, mappale 13.

L’area in oggetto è situata in zona prevalentemente urbanizzata ad alta probabilità di inondazione nell’ambito fluviale del torrente Idice. Si tratta di un’area in territorio rurale, ARP – Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico - principalmente destinata a prato, salvo alcune zone asfaltate. Al limite dell’area è presente un edificio privo dei requisiti planovolumetrici atti a destinarlo a residenza.

Il RUE vigente prevede per quest’area una SU = SU esistente e la sola possibilità di realizzare un parcheggio privato pertinenziale, prescrivendo al contempo la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE e la messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell’ambito in oggetto.

*RUE vigente, Tav. 1d*

Con la variante in oggetto le prescrizioni di cui sopra vengono eliminate, la SU viene aumentata di 100 mq oltre a quella esistente e viene introdotta la possibilità di trasformare l’edificio esistente introducendo l’uso abitativo oltre agli usi agricoli preesistenti. Viene inoltre prescritta la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U.

Il documento di Valsat riporta che: “Nell’ambito di un eventuale intervento diretto, l’ulteriore prevista capacità edificatoria per 100 mq di Su da realizzarsi in elevazione anche a fini residenziali, è misura di promozione alla riqualificazione dell’area e trova ragione nella contestuale prescrizione consistente nell’obbligo di provvedere alla rimozione di almeno 200 mq di asfalto per il ripristino dell’uso a verde, portando a saldo positivo la quota complessiva di de-impermeabilizzazione dell’area, con il fine del miglioramento del bilancio idraulico di zona, oltre che della qualità del suolo ed ecosistemico in generale, in un’area prossima al corridoio ecologico costituito dall’asta fluviale del torrente Idice.

Vincoli PTCP:

Fasce di pertinenza fluviale - art. 4.4

Aree ad alta probabilita' di inondazione - art. 4.5

Zone tutela centuriazione - art. 8.2

Controllo degli apporti acqua - art. 4.8

L1 Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione – art. 6.14

Unita' di paesaggio – artt. 3.1 e 3.2

Ambiti a prevalente alta vocazione produttiva agricola - art. 11.9

Area di potenziamento della rete ecologica - art. 3.5.

Il progetto dell'intervento diretto dovrà essere accompagnato da specifica relazione che dimostri l'invarianza idraulica e dovrà essere valutato preventivamente dagli uffici tecnici della scrivente amministrazione.

Per l'intervento verranno realizzate reti fognarie separate con recapito nella fognatura pubblica, rispettando le prescrizioni dettate dal Gestore in fase di autorizzazione allo scarico.

La misura comporta un lieve aumento del carico urbanistico che determina lieve incremento sia dei consumi idrici sia del carico in fognatura di acque nere, gestibile dalle infrastrutture esistenti. E' previsto che un eventuale intervento diretto rispetti l'invarianza idraulica.

La de-impermeabilizzazione prescritta avrà effetto positivo sulla regimazione delle acque meteoriche.

Aria: La nuova eventuale edificazione dovrà avere le caratteristiche costruttive ed impiantistiche degli edifici a zero emissioni.

Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola. La misura prevede l'eventuale incremento della superficie permeabile a verde per 200 m2 a fronte della realizzazione di Su fino a 100 m2 in elevazione.

L'area interessata è collocata in prossimità dell'asse stradale della via Riccardina, classificata come strada di classe IV.

La misura prevista dal RUE non è in grado di alterare il traffico presente sulla viabilità circostante e di accesso. A seguito dell'eventuale realizzazione di nuovi impianti tecnici dovrà essere comunque eseguito il collaudo acustico degli stessi, finalizzato a verificare il rispetto dei limiti differenziali nei confronti dei ricettori esterni.

Per quanto riguarda l'Elettromagnetismo:

Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.

Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione.

#### Vincoli e Prescrizioni

Ricade in in area P3. Ove vi sia un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.

Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli art. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.

In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI – art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE

14 \_ Acque pubbliche, con fascia di interesse paesaggistico - Fascia di vincolo paesaggistico di 150 m, come da art. 142 D.Lgs 42/04.

L'area è ricompresa all'interno della tutela di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/04, qualora venissero effettuate modifiche, in sede di titolo edilizio, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione.

30 \_ Zone di tutela di elementi della centuriazione

La variante non modifica segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. In caso di interventi dovranno essere mantenuti i caratteri previsti dalla tutela.

34 \_ Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono).

L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).

Microzonazione sismica: PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione. L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

## **PIANO DI MONITORAGGIO**

Non è stato presentato un piano di monitoraggio

## **PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

Sono pervenuti i seguenti pareri:

**AUSL Bologna** (parere del 28/05/2020, in atti al al PG n. 26792/2020 della Città metropolitana) esprime Parere Favorevole alla Variante presentata, precisando che, per quanto riguarda l'aumento del numero di unità immobiliari di cui al Capo 4.6 Territorio Rurale punto B, detto incremento è da ritenersi fattibile esclusivamente per i soli fabbricati rurali posti al di fuori della fascia di rispetto fluviale o, comunque, al di fuori della zona di rischio alluvionale.

**ARPAE** (parere del 27/03/2020, in atti al al PG n. 26792/2020 della Città metropolitana) comunica che non esistono problemi ostativi al recepimento della variante.

## CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

Gli oggetti di variante sottoposti a Valsat riguardano modifiche al RUE che hanno prevalentemente lo scopo di consentire il recupero edilizio a fini abitativi di edifici rurali isolati.

Tutte le istanze considerate riguardano aree interessate dal rischio alluvioni, con classe di pericolosità che varia da P2 a P3. Alcune sono inoltre in fascia di pertinenza o di tutela fluviale.

Si condivide l'osservazione di AUSL, secondo la quale "per quanto riguarda l'aumento del numero di unità immobiliari di cui al Capo 4.6 Territorio Rurale punto B, detto incremento è da ritenersi fattibile esclusivamente per i soli fabbricati rurali posti al di fuori della fascia di rispetto fluviale o, comunque, al di fuori della zona di rischio alluvionale".

Si ritiene che sia da escludere la possibilità di introdurre nuovi usi residenziali o incrementare la SU residenziale esistente nelle aree in P3 e nelle fasce di tutela e pertinenza fluviale. Nelle aree in P2 la possibilità di introdurre nuovi usi residenziali o incrementare la SU residenziale esistente deve essere subordinata alla redazione di uno studio idraulico che dimostri il non incremento del rischio idraulico. Tale dimostrazione di assenza di incremento del rischio idraulico, in relazione ad un incremento dell'esposizione e della vulnerabilità, potrà essere attestato solo a fronte di una realistica e dimostrabile diminuzione della pericolosità".

Per tutte le aree la viabilità di accesso è scarsa e non sono disponibili alternative all'uso dell'auto privata (TPL o collegamenti ciclopedonali). La problematicità di questo assetto non è valutabile in quanto non è noto il numero di nuovi abitanti che potrà insediarsi nel caso fossero attuati gli interventi di recupero resi possibili dalla variante. Si tratta pertanto di un caso evidente di assenso all'aumento della dispersione insediativa, aumento che, per quanto possa essere considerato "limitato" in termini assoluti, contribuisce ad una idea di distribuzione delle residenze, e delle relative connessioni per permettere la mobilità delle persone, in contrasto con le buone pratiche di pianificazione e con la nuova legge urbanistica regionale 24/2017. Il recupero degli edifici rurali non deve avere come conseguenza *de facto* l'aumento della densità abitativa fuori dai centri urbani. Si ritiene pertanto che il recupero debba essere realizzato a parità di unità immobiliari. Inoltre, nella dichiarazione di sintesi dovrà essere stimato in modo cautelativo il numero di abitanti che il Comune prevede possa insediarsi, e indicata la lunghezza totale in km dei differenti tragitti che i futuri residenti dovranno fare per recarsi in paese, come riferimento del traffico additivo dovuto a queste nuove abitazioni ad uso extra-agricolo.

La Variante risulta esente dalle indagini riguardanti la verifica di compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio comunale, in considerazione del suo contenuto che, non comportando l'inserimento di nuove aree, non apporta alcun incremento della capacità edificatoria.

Quasi tutte le aree sono in Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione. La scheda di Valsat precisa che per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

Per quanto riguarda la modifica proposta in riferimento allo IUC 21 la variante consiste in un aumento di SU residenziale allo scopo di rendere possibile l'uso abitativo in un edificio esistente, che allo stato attuale è privo dei requisiti planovolumetrici necessari.

L'edificio si trova in un'area caratterizzata da pericolosità P3 e in fascia di pertinenza fluviale.

La scheda di Valsat riporta che l'aumento di SU viene compensato dalla rimozione di una pavimentazione ad asfalto, che non appare però visibile dalle immagini satellitari di Google.

L'edificio da destinare a residenza è inoltre limitrofo ad un ambito classificato APS.E (ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti), sono quindi prevedibili problemi di compatibilità acustica.

Vista l'elevata pericolosità idraulica, l'incompatibilità con la limitrofa destinazione produttiva e la mancanza di una chiara motivazione, si ritiene la modifica relativa allo IUC 21 non sostenibile.

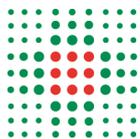
Valgono inoltre tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

LA RESPONSABILE  
DELL'AREA AUTORIZZAZIONI E  
CONCESSIONI METROPOLITANA  
Dott.ssa Patrizia Vitali<sup>1</sup>

*(firmato digitalmente)*

---

<sup>1</sup> Ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale vigente ed in virtù della deliberazione del Direttore Generale di ARPAE Emilia-Romagna n. 113/2018 del 17/12/2018 con cui è stato conferito alla D.ssa. Patrizia Vitali l'incarico di Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana.



## FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ASL\_BO  
REGISTRO: Protocollo generale  
NUMERO: 0030531  
DATA: 19/03/2020  
OGGETTO: Variante al RUE 2019 "Variante al RUE vigente per rettifica errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche." adottato con Deliberazione Di Consiglio Comunale n. 106 del 30/12/2019 Comune di Budrio (ns rif. 8/2020)

### SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Gian Luigi Belloli

### CLASSIFICAZIONI:

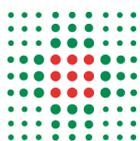
- [04-03-04]

### DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0030531_2020_Lettera_firmata.pdf:	Belloli Gian Luigi	9E0ADDE258B5855C018EB1F7B3BC4ED F9B9A3E2762E4763E201463720B68E7DF



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.  
Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



Dipartimento di Sanità Pubblica  
Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica Ovest (SC)

Il Direttore

Comune di Budrio  
comune.budrio@cert.provincia.bo.it

**OGGETTO:** Variante al RUE 2019 "Variante al RUE vigente per rettifica errori materiali e modifiche puntuali normative e grafiche." adottato con Deliberazione Di Consiglio Comunale n. 106 del 30/12/2019 Comune di Budrio (ns rif. 8/2020)

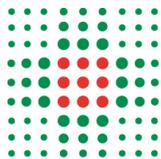
Con riferimento alla Vs. richiesta di parere relativa alla variante in oggetto, pervenuta in data 23/01/2020 al ns. prot. n° 8048 ,  
esaminati gli elaborati presentati oggetto di rettifica di errori materiali e di modifiche normative e grafiche puntuali relativamente a:

- *art. 3.1.5 Dotazioni minime dei parcheggi privati pertinenziali -P3, comma9*
- *art. 3.1.9 Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità*
- *art. 4.1.3 Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento*
- *Capo 4.6 Territorio Rurale:*
  - A) possibilità di realizzare interventi che comportino la modifica di sagoma e sedime qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero;
  - B) l'aumento del numero di unità immobiliari che si possono ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima, oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non.
- *art. 5.2.6 Deroghe alle distanze*

valutati gli aspetti igienico-sanitari di competenza,  
fatte salvi le valutazioni di altri Enti  
si esprime Parere Favorevole alla Variante presentata.

A parere dello scrivente Servizio, si precisa che, per quanto riguarda l'aumento del numero di unità immobiliari di cui al Capo 4.6 Territorio Rurale punto B, detto incremento è da ritenersi fattibile esclusivamente per i soli fabbricati rurali posti al di fuori della fascia di rispetto fluviale o, comunque, al di fuori della zona di rischio alluvionale.

Cordiali Saluti



Firmato digitalmente da:

Gian Luigi Belloli  
(per il Direttore)

Responsabile procedimento:  
Gian Luigi Belloli

Via Cimarosa 5/2 – 40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051 596970 fax +39.051.596977  
dspcasalecchio@ausl.bologna.it  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale: via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.6225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202

San Giorgio di Piano, 27/03/2020

Sinapoli: 4188/20

**Al Comune di Budrio**  
**Servizio Urbanistica**  
**Piazza Filopanti, 1**  
**40054 BUDRIO**  
**comune.budrio@cert.provincia.bo.it**

**OGGETTO:** Variante al RUE per rettifica errori materiali e modifiche normative e grafiche -  
Parere

Con riferimento alla Vs richiesta di parere sulla Variante in oggetto adottata con delibera n.106 del 31/12/2019:  
esaminata la documentazione e gli elaborati presentati e relative integrazioni , si esprimono le  
seguenti considerazioni:

- **non esistono problemi ostativi al recepimento della variante**

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento , si porgono distinti

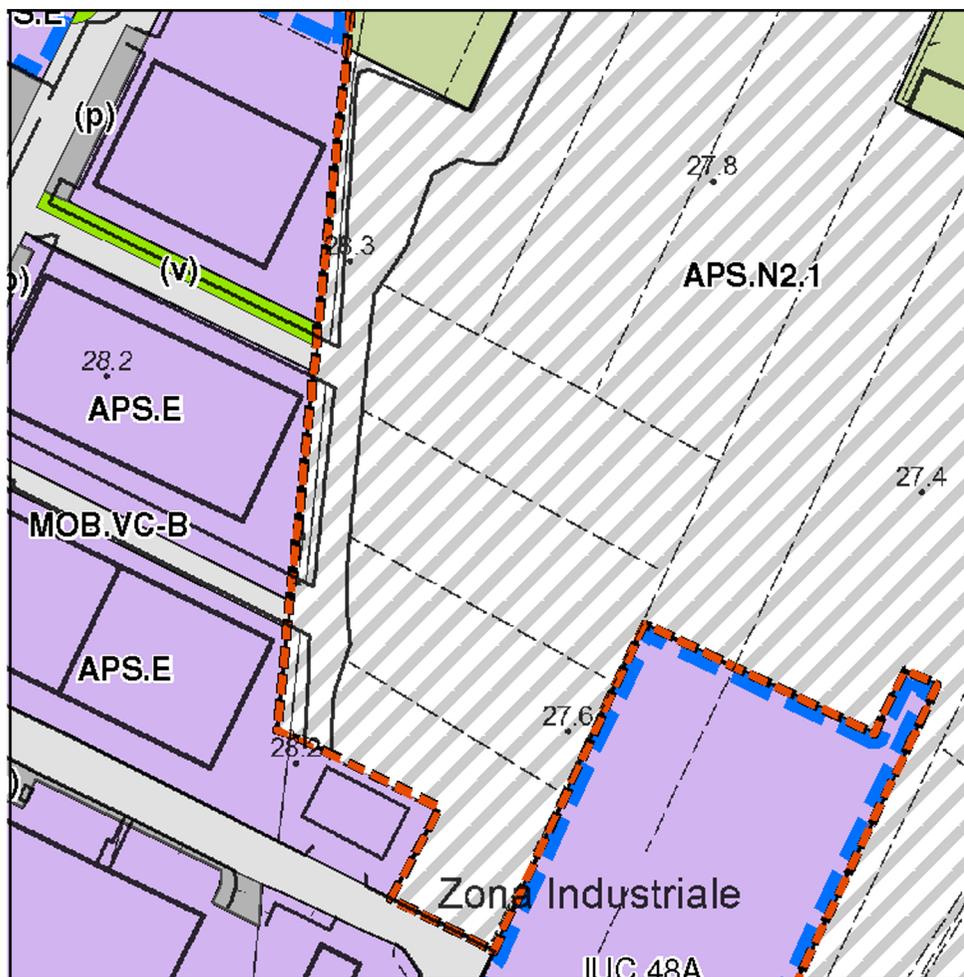
Il Responsabile  
del Distretto Metropolitano  
Dott. Vittorio Gandolfi

# Regolamento Urbanistico Edilizio

Estratto **Tavola 1** - Ambiti urbani, territorio rurale e dotazioni territoriali - **Foglio F**

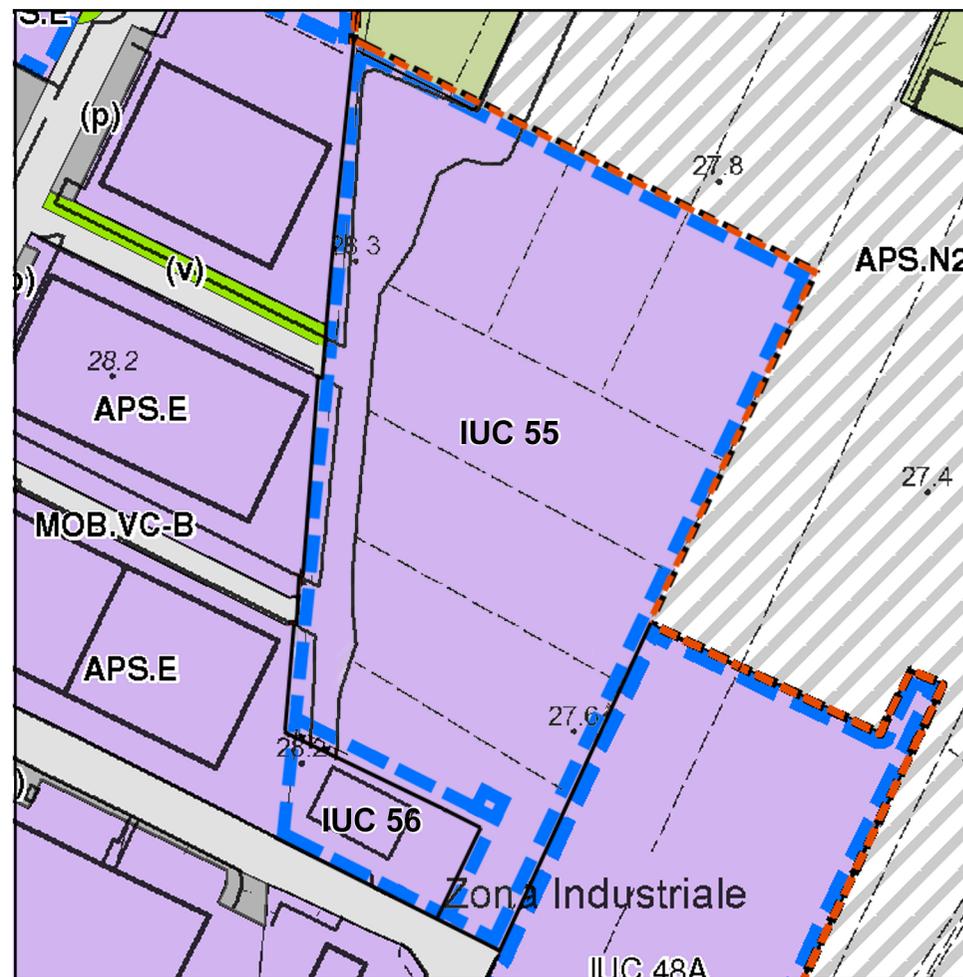
Immabile sito in **Via Vincenzo A. Menghini, 1**

## RUE VIGENTE



Scala 1:2500

## RUE VARIANTE



Scala 1:2500

## **TAVOLE VARIANTE RUE**

RELAZIONE CONTRODEDUZIONI

NORME RUE TESTO APPROVAZIONE

DICHIARAZIONE DI SINTESI

ELENCO TAVOLE RUE VARIATE:

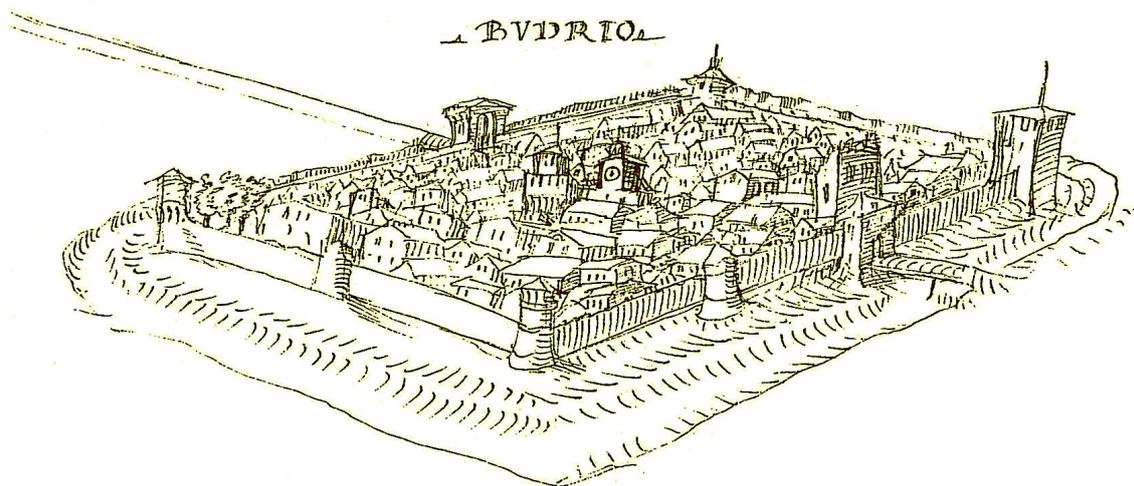
- Tavola 1 Fogli A, D, E, F, H



**Comune di Budrio**

BOLOGNA

**RUE** **REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO**  
**EDILIZIO** (L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



**VALSAT**

<b>MOD. 11</b>	ADOZIONE: Del. C.C. n.106 del 30/12/2019	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del .....
----------------	--	---

**Approvazione**  
**Settembre 2020**



Comune di Budrio

# RUE VARIANTE – VALSAT

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

---

---

*Il Sindaco*

Maurizio Mazzanti

*Assessore Urbanistica*

Ing. Elena Roveri

*Settore Edilizia Privata e Urbanistica*

Arch. Laura Pollacci

*Collaboratori interni*

Claudia Odorici, Laura Cerè (Servizio Urbanistica)

Francesca Majonchi (Servizio Ambiente)

Claudio Resca, Claudia Poglionig (Servizio Edilizia Privata)



## **INDICE**

<b>- 1 PREMESSA</b>	<b>PAG. 1</b>
<b>- 1.1 STRUTTURA DEL DOCUMENTO VALSAT</b>	<b>PAG. 2</b>
<b>- 2 SCHEDE ANALITICHE INTERESSATE DALLA VARIANTE</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>- 3 MONITORAGGIO</b>	<b>PAG.24</b>
<b>- 4 SINTESI NON TECNICA</b>	<b>PAG.25</b>
<b>- ALLEGATI</b>	
<b>SCHEDE EDIFICI</b>	<b>PAG.27</b>



## 1. PREMESSA

Il presente documento di Valsat è relativo alle sole istanze oggetto di variante, meglio individuate nella Relazione di variante, che riguardano la rimozione dei vincoli di classificazione degli edifici storico-testimoniale e quelle relative all'apposizione di tale vincolo, afferendo alle tutele, pertanto, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art.5 comma 5 della LR 20/00.

Le istanze oggetto della presente Valsat sono:

2. Istanza PG n.3232 del 7/02/2019, via Dugliolo, 218 – foglio 4, mappale 44;
3. Istanza PG n.5490 del 5/03/2019, via San Vitale, 100 – foglio 151, mappale 176;
7. Istanza PG n. 19261 del 30/07/2019, via Creti Martella – foglio 128, mappali 966 e 935;
8. Istanza PG n.24685 del 11/10/2019, via Bagnaresa, 5 – foglio 93, mappale 264 sub 2;
9. Istanza PG n.25975 del 28/10/2019, via Fondazza, 8 – foglio 99, mappale 80 sub 2 e 3 parte;
10. Istanza PG n. 26349 del 31/10/2019, via Armiggia, 31 – foglio 66, mappale 25;
13. Istanza PG n.29980 del 12/12/2019 via Viazza Destra, 60 – foglio 58, mappale 8.

Sono inoltre state predisposte anche le schede degli edifici tutelati di cui all'istanza 4 e 5 della Relazione di variante, poiché viene modificata la tipologia dell'edificio ma non la tutela, modifica non soggetta a Valsat così come previsto dall'art.5 della LR 20/00.

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Lr 24/2017 che reca la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio. La legge chiede ai Comuni di adeguare la pianificazione vigente avviando entro il 1 gennaio 2022 (la legge regionale n. 3 del 2020 sposta i termini di 3 e 5 anni della LR 24/2017, dall' 1/1/2021 all'1/1/2022 e dall'1/1/2023 all'1/1/2024 ) la formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), che sostituirà gli strumenti precedenti. Nel periodo transitorio all'avvio della nuova pianificazione è consentito adottare ed approvare varianti ai POC vigenti così come POC tematici diretti alla pianificazione di specifiche tipologie di insediamento (cfr. Circolare regionale con le Prime Indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica 24/2017).

La procedura di Valsat, a livello regionale, è normata dall'articolo 5 della Lr 20/2000 ed è finalizzata a valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani. Ai sensi del comma 2 dell'art. 5, il documento di Valsat deve essere parte integrante del piano adottato e approvato e in esso devono essere individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano.

La relazione di Valsat è accompagnata dal documento di "Sintesi non tecnica", richiesto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 2170 del 21 dicembre 2015 "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della LR n. 13 del 2015", con l'obiettivo di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, i contenuti e il processo di Valsat.

## 1.1 STRUTTURA DEL DOCUMENTO DI VALSAT

Il documento di Valsat è stato così impostato:

- sintetica descrizione della formazione del RUE e delle misure previste;
- verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni;
- valutazione delle componenti ambientali maggiormente impattate;
- piano di monitoraggio.

Per la valutazione delle componenti ambientali sono stati analizzati i seguenti temi:

- acque superficiali;
- aria;
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
- rumore;
- elettromagnetismo;
- rifiuti.

*“Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni” (PGRA)*

Gli scenari di pericolosità individuati sul territorio dalla Variante ai Piani Stralcio possono essere:

- esterni alle aree di pericolosità;
- potenzialmente interessati da alluvioni rare (ricadente in area P1);
- potenzialmente interessati da alluvioni poco frequenti (ricadente in area P2);
- potenzialmente interessati da alluvioni frequenti (ricadente in area P3).



Nelle Norme della Variante è stato introdotto, per ogni Piano Stralcio, il seguente articolo:

(aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare) 1. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), le amministrazioni comunali, oltre a quanto stabilito dalle norme di cui ai precedenti Titoli del presente piano, nell'esercizio delle attribuzioni di propria competenza opereranno in riferimento alla strategia e ai contenuti del PGRA e, a tal fine, dovranno: a) aggiornare i Piani di emergenza ai fini della Protezione Civile, conformemente a quanto indicato nelle linee guida nazionali e regionali, specificando lo scenario d'evento atteso e il modello d'intervento per ciò che concerne il rischio idraulico. b) assicurare la congruenza dei propri strumenti urbanistici con il quadro della pericolosità d'inondazione caratterizzante le aree facenti parte del proprio territorio, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte. c) consentire, prevedere e/o promuovere, anche mediante meccanismi incentivanti, la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. 2. Nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1), le amministrazioni comunali, in ottemperanza ai principi di precauzione e dell'azione preventiva, dovranno sviluppare le azioni amministrative di cui al punto a) del precedente comma 1.

Per le aree ricadenti in aree P2 e P3, laddove vi sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte (comma 1- b).

L'intervento specifico, IUC21 via Riccardina, ricade in area P3 (alluvioni frequenti), per le relative prescrizioni si rimanda alle Misure per la Sostenibilità della componente Acque superficiali.

## 2 SCHEDE ANALITICHE INTERESSATE DALLA VARIANTE

ISTANZA N. 2 – VIA DUGLIOLO 218	
<b>Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto</b>	
L'edificio, identificato al catasto al foglio 4, mappale 44, si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata eliminata l'attuale classificazione dei due edifici di carattere storico testimoniale, 19h.2 e 19h.3, poiché non più esistenti allo stato attuale. Togliendo il vincolo sarà possibile demolire le poche superfetazioni rimaste e poter usare l'area a fini agricoli. E' stata predisposta la scheda 19h.	
 <p>STRALCIO TAV. VINCOLI</p>	 <p>STRALCIO RUE VARIANTE</p>
<b>Impatti sull'ambiente</b>	
<b>ACQUE SUPERFICIALI</b>	
stato	L'area ricade nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP)"
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La riduzione del carico insediativo e delle aree impermeabilizzate riducono i potenziali impatti sulle acque superficiali e profonde, nonché le emissioni inquinanti in atmosfera (e conseguentemente le necessarie opere di mitigazione). Le norme del RUE al CAPO 3.7 regolamentano le acque superficiali e quelle sotterranee.
<b>ARIA</b>	
stato	Gli edifici non sono più esistenti; la variante non comporta alcuna modifica delle condizioni esistenti.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La modifica non incide sulla presente componente ambientale.
<b>SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE</b>	
Stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non modifica il suolo e la permeabilità. Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del

	RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art.3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.
<b>RUMORE</b>	
Stato	Gli edifici, individuati in classe acustica III zona agricola, non più esistenti
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento. Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica.
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
06 _ Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2	--
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone. Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dal PSAI (artt. 18, 23); PSAI – variante di coordinamento PGRA e PSAI tavv. MP; PTCP (Norme - art.4.4) e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC. In merito al “Controllo degli apporti d’acqua” si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
26 _ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di comples-	--

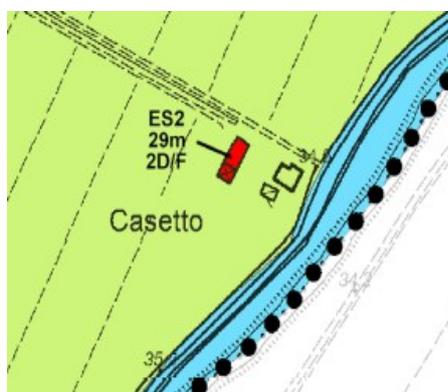
si di interesse storico architettonico e ambientale.	
prescrizioni	Gli edifici e la relativa area cortiliva, vista la finalità della variante, sono soggetti alle tutele previste dall'art.2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B2 - aree interfluviali e depositi di palude, depositi di argine prossimale(vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	Solo gli interventi di trasformazione urbana (PUA, PRU, etc) sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto.
Microzonazione sismica	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

**ISTANZA N.3 – VIA SAN VITALE 100**

**Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

L'edificio, identificato al catasto al foglio 151, mappale 176, si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, è stato classificato l'immobile con la dicitura ES2 29m 2D/F.

E' stata predisposta scheda n. 29m, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche e storico culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.



STRALCIO TAV. VINCOLI

STRALCIO RUE VARIANTE

**Impatti sull'ambiente**

**ACQUE SUPERFICIALI**

stato	L'area ricade nel "Bacino imbrifero di pianura e pedecollinare del torrente Idice (art.20 PSAI) e nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP)"
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamenta e tutela le acque superficiali e quelle sotterranee.

**ARIA**

stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a terreno in ambito agricolo.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La modifica effettuata non incide sulla qualità dell'aria. L'art. 5.6 del PSC disciplina gli interventi edilizi nel territorio rurale.

**SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE**

Stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di so-	La variante non modifica il suolo e la permeabilità.

stenibilità	Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art.3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.
<b>RUMORE</b>	
Stato	L'edificio è individuato in classe acustica III rurale; la variante non comporta alcuna modifica di tale classificazione.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento. Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
02 _ Fasce di tutela fluviale	Rientrano tra le Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone. Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli art. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC. In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	
14 _ Acque pubbliche, con fascia di interesse paesaggistico, come da D.Lgs 42/2004	Fascia di vincolo paesaggistico di 150 m, come da art. 142 D.Lgs 42/04.

prescrizioni	L'area è ricompresa all'interno della tutela di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/04, qualora venissero effettuate modifiche, in sede di titolo edilizio, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione.
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B1a - depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono)
prescrizioni	L'area è interessata da un unico vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 1,4 m dal piano di campagna, dovranno prevedere la segnalazione alla competente Soprintendenza per le eventuali indagini secondo quanto previsto dall'art.2.18 comma 4 lettera c) del PSC.
Microzonazione sismica	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

**ISTANZA N.7 – VIA CRETI MARTELLA**

**Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

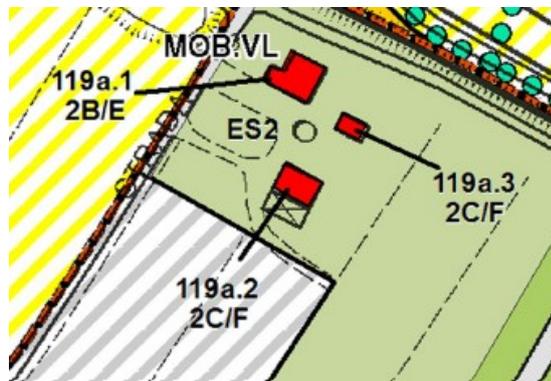
L'edificio, identificato al catasto foglio 128, mappale 966, si trova in zona AAP - Ambiti agricoli periurbani (art. 4.6.5). L'edificio, facente parte di in una corte in contesto urbano, ha già subito trasformazioni tipologiche, consentite dalla precedente normativa. Successivamente, con variante generale al PSC, la zona è stata riportata ad agricola.

Viste le modifiche già presenti sull'edificio è stata variata l'attuale tipologia da 2C/K a 2C/F, con l'obiettivo del recupero del patrimonio esistente.

E' stata modificata la scheda n. 119a inerente il fabbricato.



STRALCIO TAV. VINCOLI



STRALCIO RUE VARIANTE

**Impatti sull'ambiente**

**ACQUE SUPERFICIALI**

stato	La misura prevista incide su un'area contermina ad un'area urbana con reti fognarie pubbliche.
Misure di mitigazione	Nell'ambito di un eventuale intervento diretto da realizzarsi a fini residenziali, il progetto dell'intervento diretto dovrà essere accompagnato da specifica relazione che dimostri l'invarianza idraulica e dovrà essere valutato preventivamente dagli uffici tecnici della scrivente amministrazione.  In caso di intervento di cambio d'uso, dove possibile, dovranno essere realizzate reti fognarie separate con recapito nella fognatura pubblica, rispettando le prescrizioni dettate dal Gestore in fase di autorizzazione allo scarico.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Qualora a seguito della misura in esame fosse previsto un intervento verso l'uso residenziale, si avrebbe un lieve aumento del carico urbanistico che determina lieve incremento sia dei consumi idrici sia del carico in fognatura di acque nere, gestibile dalle infrastrutture esistenti. E' previsto che un eventuale intervento diretto rispetti l'invarianza idraulica.

**ARIA**

stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in ambito agricolo.
-------	---

Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Si prevede impatto potenziale nullo sulla qualità dell'aria in caso di nuovo uso residenziale. In fase di eventuale cantiere dovranno essere predisposte le consuete cautele per evitare la dispersione di polveri.
<b>SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE</b>	
Stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	<p>Le disposizioni relative alle reti fognarie incidono positivamente sulla tutela qualitativa del sottosuolo e acque sotterranee.</p> <p>L'area è già parzialmente urbanizzata e quindi mediante la riqualificazione è possibile effettuare un controllo ed eventuale miglioramento della situazione attuale.</p> <p>La variante, allo stato attuale, non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto senza impatti sulle acque superficiali e profonde.</p> <p>Le norme del RUE (capo 3.7) pongono le regole e le tutele delle acque del suolo.</p>
<b>RUMORE</b>	
Stato	L'edificio è individuato in classe acustica III in zona agricola e in parte in Aree prospicienti assi stradali di classe III esistente
Misure di mitigazione	<p>La misura prevista dal RUE non è in grado di alterare il traffico presente sulla viabilità circostante e di accesso.</p> <p>Per l'eventuale cambio d'uso verso il residenziale dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica, anche rispetto all'infrastruttura esistente (strada). Per il cambio d'uso, anche della singola unità immobiliare il titolo edilizio ,dovrà essere accompagnato dalla DPCA.</p>
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	<p>Non si prevedono impatti sul clima acustico.</p> <p>Per quanto riguarda la fase di cantiere, dovranno essere predisposte le opportune misure mitigazione in particolare degli impatti acustici, per le quali si rimanda alla normativa di settore e segnatamente, ai fini autorizzativi, a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 45/2002.</p>
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	<p>Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.</p> <p>Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .</p>
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	<p>Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto.</p> <p>Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica</p>
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Per quanto sopra esposto, non si prevede impatto sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	

Sistema idrografico	
06 _ Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2	--
prescrizioni	<p>Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.</p> <p>Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.</p> <p>In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE</p>
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	
--	--
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
25 _ Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale – ES2.	--
prescrizioni	La variante tipologica dell'edificio non comporta modifica rispetto alla tutela, pertanto non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi. Qualsiasi modifica ammessa dal RUE dovrà rispettare il capo 4.1.
26 _ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale	--
prescrizioni	L'edificio e la relativa area cortiliva, vista la finalità della variante, sono soggette alle tutele previste dall'art.2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.
30 _ Zone di tutela di elementi della centuriazione	--
prescrizioni	La variante non modifica segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. In caso di interventi dovranno essere mantenuti i caratteri previsti dalla tutela.
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino

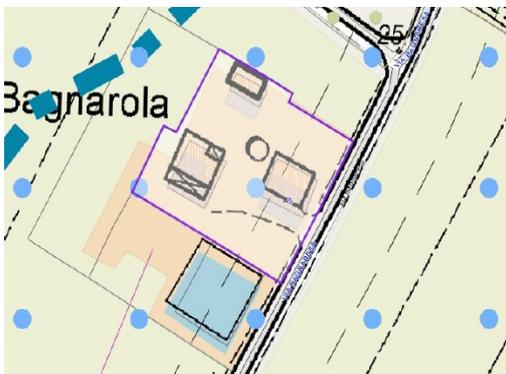
	alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).
Microzonazione sismica	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

#### ISTANZA N. 8 – VIA BAGNARESA 5

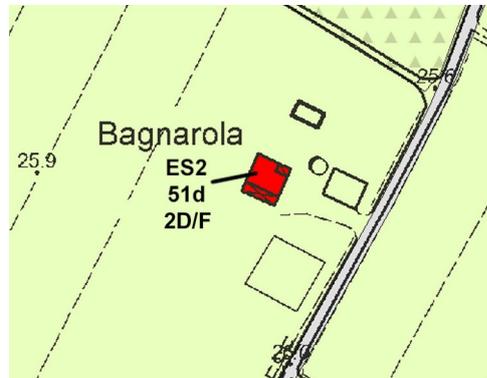
##### **Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

L'edificio, identificato al catasto al foglio 93, mappale 264 sub 2, si trova in zona AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalle fienile inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE.

L'edificio è stato classificato con la dicitura ES2 51d 2D/F e predisposta la relativa scheda.



STRALCIO TAV. VINCOLI



STRALCIO RUE VARIANTE

##### **Impatti sull'ambiente**

###### **ACQUE SUPERFICIALI**

stato	L'area ricade nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP)"  La misura prevista incide su un'area agricola con piccoli fossi di scolo che raccolgono le acque meteoriche e le incanalano verso il reticolo di bonifica.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un'assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamentano e tutelano le acque superficiali e quelle

	sotterranee.
<b>ARIA</b>	
stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sulla qualità dell'aria.
<b>SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE</b>	
Stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a prato in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non modifica il suolo e la permeabilità. Tutto il territorio è comunque soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque, pertanto di dovrà tenere conto di quanto previsto alle norme del RUE (capo 3.7) che pongono le regole e le tutele delle acque del suolo e alle norme del RUE all'art.3.4.1 che pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.
<b>RUMORE</b>	
Stato	Gli edifici sono individuati in classe acustica III zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento. Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica.
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
06 _ Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2	--
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno

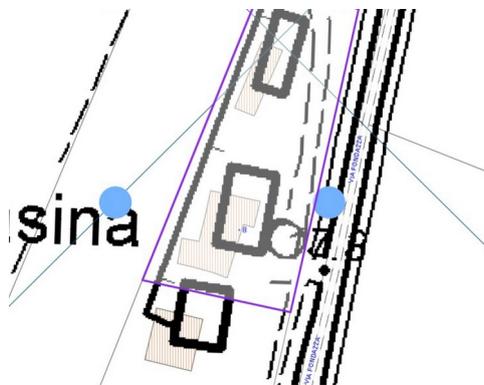
	<p>studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.</p> <p>Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC.</p> <p>In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE</p>
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	
--	
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
30 _ Zone di tutela di elementi della centuriazione	--
prescrizioni	La variante non modifica segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione. In caso di interventi dovranno essere mantenuti i caratteri previsti dalla tutela.
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B2 - aree interfluviali e depositi di palude, depositi di argine prossimale(vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	Solo gli interventi di trasformazione urbana (PUA, PRU, etc) sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto.

**ISTANZA N.9 – VIA FONDAZZA 8**

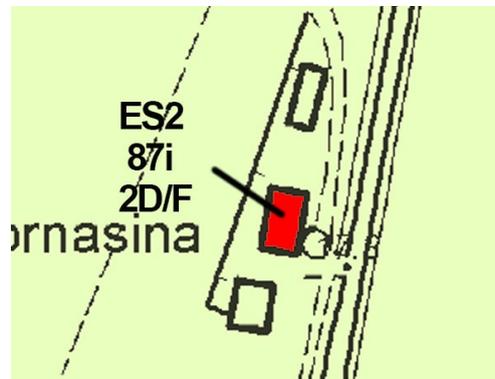
**Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

L'edificio, identificato al catasto al foglio 99, mappale 80, si trova in zona AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla-fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, classificandolo con la dicitura ES2 87i 2D/F, per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

E' stata predisposta scheda n. 87i inerente il fabbricato, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico-culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.



STRALCIO TAV. VINCOLI



STRALCIO RUE VARIANTE

**Impatti sull'ambiente**

**ACQUE SUPERFICIALI**

stato	L'area ricade nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP)"  La misura prevista incide su un'area agricola con piccoli fossi di scolo che raccolgono le acque meteoriche e le incanalano verso il reticolo di bonifica.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, pertanto vi è un'assenza di impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) regolamentano e tutelano le acque superficiali e quelle sotterranee.

**ARIA**

stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sulla qualità dell'aria.

**SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE**

Stato	L'area è prevalentemente destinata a zona agricola.
-------	---

Misure di mitigazione	L'edificio in analisi ricade al di fuori delle zone di protezione delle acque sotterranee ed al suo interno non sono presenti fasce di tutela fluviale da rispettare.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, quindi senza impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE (capo 3.7) pongono le regole e le tutele delle acque del suolo. Le norme del RUE all'art.3.4.1 pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.
<b>RUMORE</b>	
Stato	L'edificio è individuato in classe acustica III rurale
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento. Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
06 _ Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2	--
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone. Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 2.6-bis, 4.31 e 5.6 del PSC. In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	

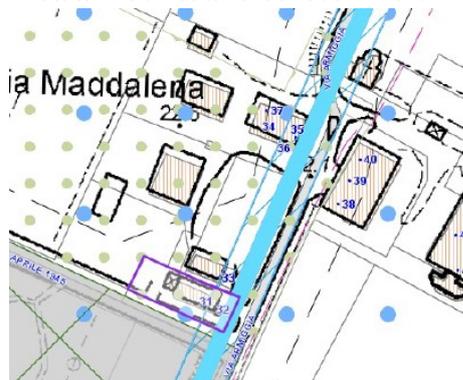
--	--
<b>Sistema delle risorse storiche ed archeologiche</b>	
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).
<b>Microzonazione sismica</b>	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

**ISTANZA 10 – VIA ARMIGGIA 31**

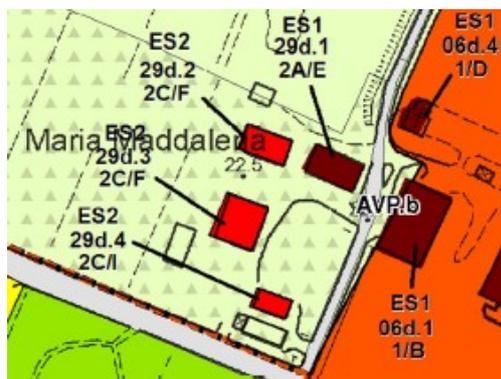
**Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

L'edificio, identificato al catasto al foglio 66, mappale 25, si trova in zona AVP.b - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.6.4). E' stata eliminata l'attuale classificazione dell'edificio poiché non è più presente la riconoscibilità edilizia dei fabbricati dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali che hanno dato origine alla schedatura dei fabbricati con il vincolo ES2. Le modifiche negli anni hanno alterato la tipologia costruttiva originaria.

E' stata modificata la scheda n.29 d.



STRALCIO TAV. VINCOLI



STRALCIO RUE VARIANTE

**Impatti sull'ambiente**

**ACQUE SUPERFICIALI**

stato	La misura prevista incide su un'area urbanizzata con reti fognarie pubbliche.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La misura non comporta aumento del carico urbanistico né pertanto l'incremento sia dei consumi idrici sia del carico in fognatura di acque nere, gestibile dalle infrastrutture esistenti.

**ARIA**

stato	Allo stato attuale l'area è inserita in ambito agricolo.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevede impatto sulla qualità dell'aria. L'art. 5.6 del PSC disciplina gli interventi edilizi nel territorio rurale.

**SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE**

Stato	L'area ricade nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP).
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Tutto il territorio è soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque sotterranee. La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, senza impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE all'art.3.7.2 regolamentano le acque superficiali e quelle sotterranee.  Le norme del RUE all'art.3.4.1 pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.

**RUMORE**

Stato	L'edificio è individuato in classe acustica III in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento. Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
02_Fasce di tutela fluviale	Rientrano tra le Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2
06 _ Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2	--
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.  Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dal PSAI (artt. 18, 23); PSAI – variante di coordinamento PGRA e PSAI tavv. MP; PTCP (Norme - art.4.4) e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.  In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	
11_Ambito di tutela del complesso storico di Bagnarola	--
prescrizioni	Tutti gli interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati a verifica dell'impatto percettivo in relazione alla reciproca visibilità degli insediamenti storici e della struttura paesaggistica del territorio rurale.
19 _ Viabilità storica	--

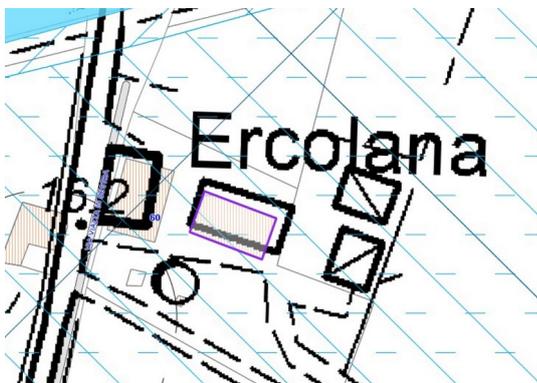
prescrizioni	La variante non comporta modifica rispetto al vincolo, non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi.
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
26 _ Corte colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale	--
prescrizioni	L'edificio e la relativa area cortiliva sono soggetti alle tutele previste dall'art.2.21 del PSC e all'art.4.6.8 del RUE.
29 _ Zone di tutela della struttura centuriata	--
prescrizioni	La variante non modifica i segni della centuriazione. Non si ravvisano effetti negativi sulla tutela.
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).
Microzonazione sismica	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).
36 _ Fascia di rispetto stradale	--
prescrizioni	La variante non comporta modifica rispetto al vincolo, non sono ravvisabili, allo stato attuale, effetti negativi sulla componente in analisi.

**ISTANZA N.13 – VIA VIAZZA DESTRA 60**

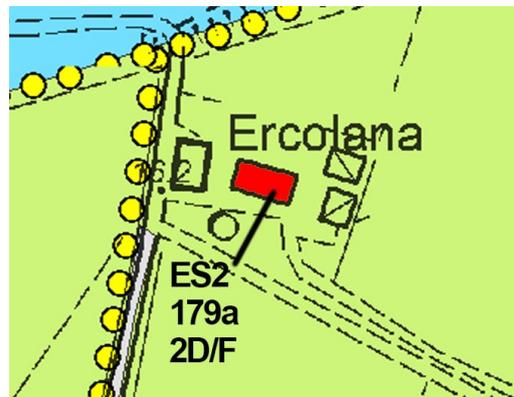
**Contenuti e obiettivi della variante riguardante l'area in oggetto**

L'edificio, identificato al catasto al foglio 58, mappale 8, si trova in zona ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.6.3). E' stata modificata l'attuale classificazione dell'edificio rurale ad uso stalla fienile, inserendolo fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale ai sensi del Capo 4.1 del RUE, classificandolo con la dicitura ES2 179a 2D/F, per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio.

E' stata predisposta scheda n.179a inerente il fabbricato, la riconoscibilità edilizia del fabbricato dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali ha dato origine alla schedatura del fabbricato con il vincolo ES2.



STRALCIO TAV. VINCOLI



STRALCIO RUE VARIANTE

**Impatti sull'ambiente**

**ACQUE SUPERFICIALI**

stato	L'area ricade nel "Ambito di pianura delle fasce di pertinenza fluviale, PF.V (art.18 PSAI)" e nell' "Ambito di controllo agli apporti d'acqua di pianura (art.4.8PTCP).
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, senza impatti sulle acque superficiali e profonde.  Considerato che a seguito della misura sarà possibile il recupero dell'edificio a fini abitativi, un eventuale intervento diretto dovrà rispettare l'invarianza idraulica. In sede di eventuale titolo abilitativo dovranno essere rispettate tutte le limitazioni previste dall'art.18 del PSAI e gli artt.2.4-2.6bi del PSC.  Le norme del RUE all'art.3.7.2 regolamentano le acque superficiali e quelle sotterranee.

**ARIA**

stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevede impatto sulla qualità dell'aria. L'art. 5.6 del PSC disciplina gli interventi edilizi nel territorio rurale.

**SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE SOTTERANEE**

Stato	Allo stato attuale l'area è prevalentemente destinata a zona agricola.
-------	--

Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Tutto il territorio è soggetto alle misure per la tutela della qualità delle acque sotterranee. La variante non apporta modifiche al carico insediativo e alle aree permeabili, senza impatti sulle acque superficiali e profonde. Le norme del RUE all'art.3.7.2 regolamentano le acque superficiali e quelle sotterranee.  Le norme del RUE all'art.3.4.1 pongono prescrizioni sul verde e sulla permeabilità dei suoli.
<b>RUMORE</b>	
Stato	L'edificio è individuato in classe acustica III in zona agricola.
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul clima acustico.
<b>ELETTROMAGNETISMO</b>	
Stato	Alte frequenze: non sono presenti impianti a meno di 200 m dall'area di intervento.  Basse Frequenze: non sono presenti linee aeree o interrate AT/Mt/bt; non sono presenti cabine di trasformazione .
Impatto potenziale ed eventuali misure di sostenibilità	Il PSC (art. 3.9) e il RUE (art. 3.6.2) danno disposizioni per la fascia di rispetto. Non si prevedono impatti relativi alla componente elettromagnetica
<b>RIFIUTI</b>	
Impatto potenziale	La misura non comporta aumento del carico urbanistico.
misure di sostenibilità	Non si prevedono impatti sul sistema di gestione della raccolta dei rifiuti urbani.
<b>Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni</b>	
Sistema idrografico	
03 _ Fasce di pertinenza fluviale	Rientrano tra le Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2
04 _ Aree ad alta probabilità di inondazione	Rientrano tra le Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti P3
06_Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2.	--
prescrizioni	Per le aree ricadenti in aree P2 e P3, ove via sia anche un aumento del carico urbanistico, nella fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio idraulico che dimostri, attraverso adeguate misure progettuali, la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone.  Per le modalità di tutela dovrà essere rispettato quanto previsto dagli art. 4.3, 4.4 e 4.5 del PTCP e agli Art. 2.4, 2.6 bis del PSC.  In merito al "Controllo degli apporti d'acqua" si richiamano art. 20 PSAI - art. 4.8 PTCP – art. 2.6bis c.2 PSC - art. 4.6.14 RUE
Tutele relative al sistema delle risorse naturali e paesaggistiche	

14 _ Acque pubbliche, con fascia di interesse paesaggistico, come da D.Lgs 42/2004	Fascia di vincolo paesaggistico di 150 m, come da art. 142 D.Lgs 42/04.
prescrizioni	L'area è ricompresa all'interno della tutela di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/04, qualora venissero effettuate modifiche, in sede di titolo edilizio, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione.
Sistema delle risorse storiche ed archeologiche	
34 _ Zone delle potenzialità archeologiche	Zone B1b - depositi di argine distale e aree interfluviali / depositi di palude (vocazione insediativa elevata/incerta; grado di conservazione buono)
prescrizioni	L'area è interessata da un vincolo di carattere archeologico, eventuali scavi e/o modifiche del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o superiore a 0,5 m dal piano di campagna, sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della competente Soprintendenza, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto dell'intervento (art.2.18 comma 4 del PSC).
Microzonazione sismica	
35 _ Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)	PTCP Zona L1 - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione
prescrizioni	L'area è individuata in territorio rurale (escluso dagli approfondimenti della pericolosità sismica), costituisce riferimento cartografico e normativo la pericolosità sismica preliminare elaborata per il PTCP (art. 6.14 Norme del PTCP, Tav 2C). Per gli interventi sarà necessario effettuare studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico (approfondimenti di III livello).

### 3. MONITORAGGIO

Il piano di monitoraggio contenuto nella Valsat del PSC e gli indicatori in esso contenuti sono presi a riferimento anche per la presente variante.

Per migliorare l'efficienza ambientale degli spostamenti, limitando anche la dispersione abitativa che potrebbe essere dovuta al recupero di edifici in territorio rurale, sono stati predisposti un set di indicatori, sotto riportati, che dovranno essere presentati dagli soggetti al momento della richiesta dei titoli edilizi.

Resta inteso che non tutti gli indicatori saranno pertinenti al progetto presentato, pertanto dovranno essere calcolati solamente quelli di interesse

	Dati Progetto
Carico urbanistico (artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013)	
Abitanti equivalenti	
Km percorsi con mezzo privato verso Budrio (nuovi abitanti)	
Metri percorsi a piedi o in bicicletta	

Non si ritengono necessari, per quanto a conoscenza in questa fase di pianificazione, ulteriori monitoraggi , che potranno essere richiesti nell'ambito del rilascio di eventuali titoli abilitativi.

#### **4.SINTESI NON TECNICA**

##### Premessa

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo e sintetico dei contenuti della Valsat ed il suo obiettivo è quello di rendere più facilmente comprensibile, anche ad un pubblico di non addetti ai lavori, il processo di valutazione ambientale strategica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della LR 20/00 e smi, il documento di Valsat deve essere parte integrante del Piano adottato e approvato.

La procedura di Valsat è finalizzata a valutare gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei piani, nonché a descriverne e valutare i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli.

##### Stato attuale delle aree e dei possibili impatti e verifica di conformità a vincoli e prescrizioni

Per ogni localizzazione è stata redatta una descrizione dello stato attuale dell'area, riportando una figura con la localizzazione sul territorio nella tavola dei vincoli e una nella tavola del Rue di variante, sono stati anche descritti i principali aspetti ambientali interessati dalla trasformazione e una valutazione degli impatti che potrebbero derivare dall'attuazione dell'intervento.

E' stata inoltre svolta la verifica di conformità ai vincoli e tutele riguardanti tutte le localizzazioni in esame. La verifica di conformità è stata eseguita in applicazione alla LR 20/00 e smi. In particolare è stato analizzato il sistema dei vincoli e delle tutele, ed stata esplicitata un'analisi per evidenziare se i vincoli e le tutele presenti sulle aree interessate dalle specifiche localizzazioni comportano limitazioni o prescrizioni per l'attuazione degli interventi. Per l'analisi dettagliata si rimanda alla sezione della Valsat "Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni".

### Sintesi delle misure di sostenibilità e delle opere di mitigazione e compensazione previste

Le valutazioni svolte per ciascuna localizzazione hanno portato ad individuare delle Misure di Sostenibilità per alcune componenti ambientali, come riportate nelle schede.

Oltre alle misure di sostenibilità, la progettazione degli interventi deve tenere conto anche delle prescrizioni derivanti dai vincoli e dalle tutele, così come esplicitate nel capitolo precedente.

Si dovrà dare dimostrazione del rispetto delle Misure di sostenibilità nella fase di richiesta di un eventuale titolo abilitativo.

### Piano di Monitoraggio

Non si ritiene necessario in questa fase un piano di monitoraggio, ma in fase di presentazione dei titoli edilizi dovranno essere presentati degli indicatori per ridurre gli impatti sull'ambiente degli spostamenti, dovuti al recupero ai fini abitativi di edifici in territorio rurale.

## **SCHEDE EDIFICI**



Via Dugliolo, 218

INSEDIAMENTO id. 19h

**1. INTORNO - elementi significativi**

--

**2. AREA DI PERTINENZA**

2a. caratteristiche

aia	X	coltivata
giardino		
cortile		

2b. elementi significativi

alberature	X	filari di pioppi attorno alla corte		
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo	conserva		

**3. ACCESSIBILITA'**

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada			X	ghiaia

**4. RETE IDRICA**

4a. entrata

acquedotto	pozzo	cisterna		

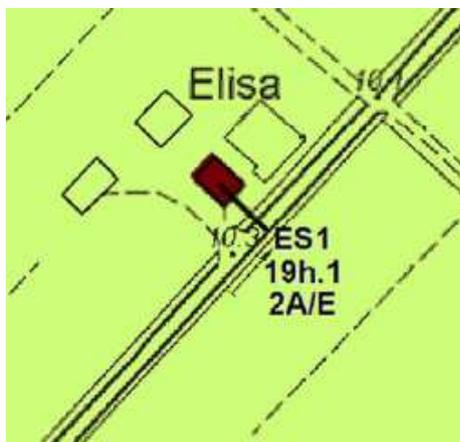
4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	

**5. NOTE - interesse dell'insediamento**

Corte non utilizzata / è rimasto solo l'edificio 1
--

**6. CARTOGRAFIA**



**7. FABBRICATI**

	1	2	3	4	5
uso_orig	Ar				
uso_att	B				
st_conser	Pd				
elem_sign					
interv_ed					
alloggi					
note_int	tetto crollato				

## 8. RILIEVO FOTOGRAFICO



COMUNE DI BUDRIO (BO) - Indagine degli edifici da tutelare in territorio rurale  
Integrazioni al rilievo dei beni culturali

Via San Vitale, 100

INSEDIAMENTO id. 29m

1. INTORNO - elementi significativi

--

2. AREA DI PERTINENZA

2a. caratteristiche

aia	
giardino	
cortile	X prato

2b. elementi significativi

alberature				
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo	conserva		

3. ACCESSIBILITA'

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	privata		X	

4. RETE IDRICA

4a. entrata

acquedotto	pozzo	cisterna		

4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	

5. NOTE - interesse dell'insediamento

--

6. CARTOGRAFIA



7. FABBRICATI

	1	2	3	4	5
uso_orig	a/FS				
uso_att	B				
st_conser	B				
elem_sign					
interv_ed					
alloggi					
note_int					

8. RILIEVO FOTOGRAFICO

29m



29m



29m



29m

COMUNE DI BUDRIO (BO) - Indagine degli edifici da tutelare in territorio rurale  
Integrazioni al rilievo dei beni culturali

Via Creti Martella, 45-47

INSEDIAMENTO id. 119a

1. INTORNO - elementi significativi

Nuova zona residenziale di Budrio
-----------------------------------

2. AREA DI PERTINENZA

2a. caratteristiche

aia		
giardino	X	ghiaia/prat
cortile		

2b. elementi significativi

alberature	X			
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo X	conserva		
	con copertura			

3. ACCESSIBILITA'

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	pubblica	X		

4. RETE IDRICA

4a. entrata

acquedotto	X	pozzo	cisterna		

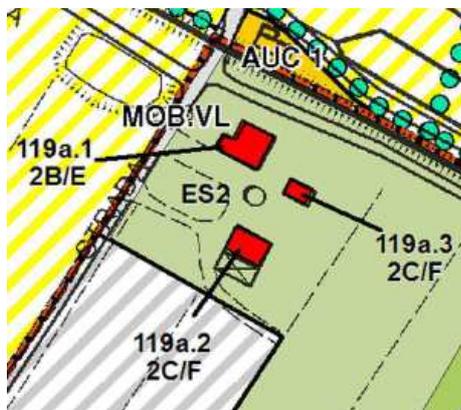
4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore		

5. NOTE - interesse dell'insediamento

Edifici oggetto di recenti ristrutturazioni
---

6. CARTOGRAFIA



7. FABBRICATI

	1	2	3	4	5
uso_orig	Ar	a/FS	a/F		
uso_att	A	A	B		
st_conser	B/R	B/R	B		
elem_sign					
interv_ed					
alloggi	2	2			
note_int					

## 8. RILIEVO FOTOGRAFICO



Via Bagnaresa, 5

INSEDIAMENTO id. 51d

**1. INTORNO - elementi significativi**

--

**2. AREA DI PERTINENZA**

2a. caratteristiche

aia		
giardino		
cortile	X	Ghiaia/prat

2b. elementi significativi

alberature				
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo X	conserva		

**3. ACCESSIBILITA'**

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	pubblica	X		

**4. RETE IDRICA**

4a. entrata

acquedotto	pozzo	cisterna		

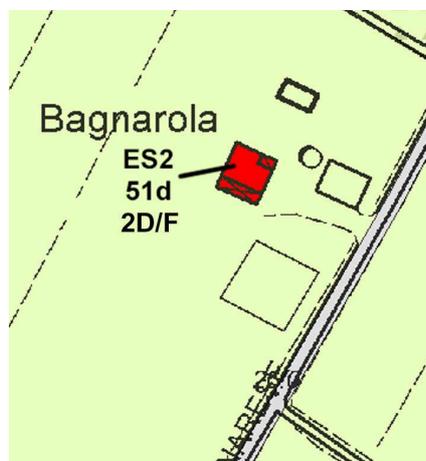
4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	

**5. NOTE - interesse dell'insediamento**

--

**6. CARTOGRAFIA**



**7. FABBRICATI**

	1	2	3	4	5
uso_orig	a/FS				
uso_att	B				
st_conser	B				
elem_sign					
interv_ed					
alloggi					
note_int	presenti tampo_ nature recenti				

8. RILIEVO FOTOGRAFICO

51d



51d



51d



51d

COMUNE DI BUDRIO (BO) - Indagine degli edifici da tutelare in territorio rurale  
Integrazioni al rilievo dei beni culturali

Via Fondazza, 8

INSEDIAMENTO id. 87i

1. INTORNO - elementi significativi

--

2. AREA DI PERTINENZA

2a. caratteristiche

aia	
giardino	
cortile X	prato

2b. elementi significativi

alberature				
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo X	conserva		

3. ACCESSIBILITA'

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	pubblica	X		

4. RETE IDRICA

4a. entrata

acquedotto X	pozzo	cisterna		

4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	

5. NOTE - interesse dell'insediamento

Edificio trasformato in magazzino a seguito della costruzione della nuova casa
--

6. CARTOGRAFIA



7. FABBRICATI

	1	2	3	4	5
uso_orig	Ar/FS				
uso_att	a/B				
st_conser	M				
elem_sign					
interv_ed					
alloggi					
note_int					

8. RILIEVO FOTOGRAFICO

87i



87i



87i



87i

COMUNE DI BUDRIO (BO) - Indagine degli edifici da tutelare in territorio rurale  
Integrazioni al rilievo dei beni culturali

Via Armiggia, 33

INSEDIAMENTO id. 29d

1. INTORNO - elementi significativi

--

2. AREA DI PERTINENZA

2a. caratteristiche

aia	
giardino	X
cortile	

2b. elementi significativi

alberature	X	anni più recenti /gelso		
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo X	conserva		

3. ACCESSIBILITA'

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	pubblica	X		

4. RETE IDRICA

4a. entrata

acquedotto	X	pozzo	cisterna		

4b. uscita

fognatura	X	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	
comunale					

5. NOTE - interesse dell'insediamento

--

6. CARTOGRAFIA



7. FABBRICATI

	1	2	3	4	5
uso_orig	Ar	a/cavalli	a/FS	a/casella	
uso_att	Ar + agrit	agrit.	a/agrit.	A	
st_conser	B	B/R	B int. - M est	B/R	
elem_sign	stemma famiglia Malvezzi				
interv_ed					
alloggi	1			1	
note_int		aggiunta una porzione lato ovest	selciato in mattoni		

## 8. RILIEVO FOTOGRAFICO



Via Viazza in Destra, 60

INSEDIAMENTO id. 179a

**1. INTORNO - elementi significativi**

--

**2. AREA DI PERTINENZA**

2a. caratteristiche

aia	
giardino	
cortile X	prato

2b. elementi significativi

alberature X				
pavimentazione				
elementi puntuali	pozzo	conserva		

**3. ACCESSIBILITA'**

	pubb/priv	asfaltata	non asfaltata	note
strada	pubblica	X		

**4. RETE IDRICA**

4a. entrata

acquedotto X	pozzo	cisterna		

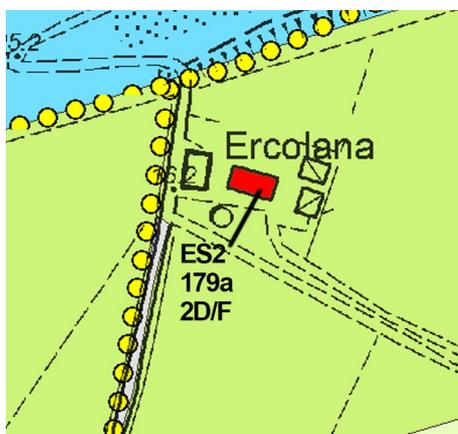
4b. uscita

fognatura	fossa imhoff	fito depurazione	depuratore	

**5. NOTE - interesse dell'insediamento**

--

**6. CARTOGRAFIA**

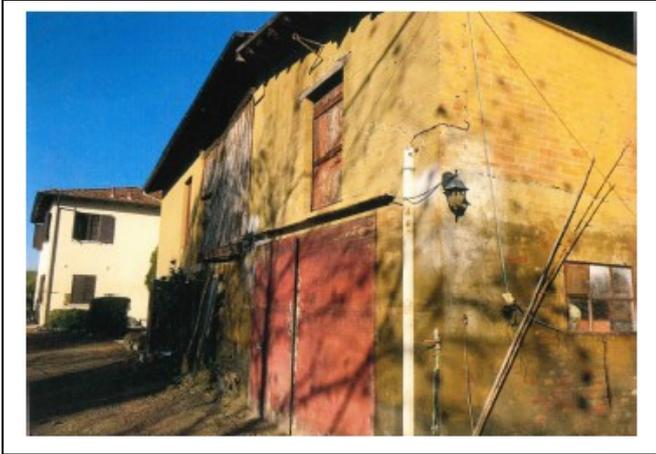


	1	2	3	4	5
uso_orig	a/FS				
uso_att	B				
st_conser	M				
elem_sign					
interv_ed					
alloggi					
note_int					

**7. FABBRICATI**

8. RILIEVO FOTOGRAFICO

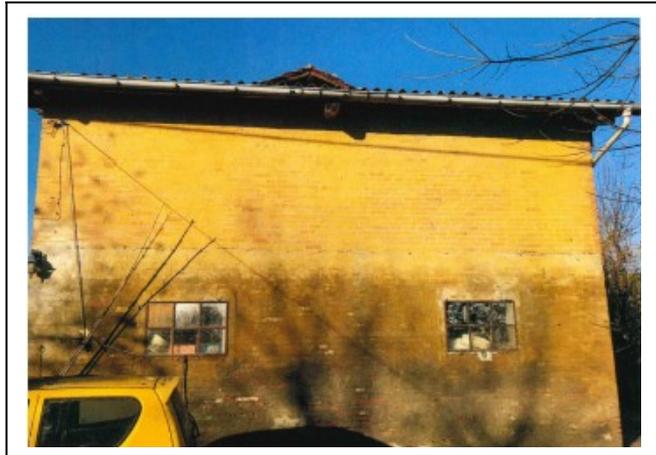
179a



179a



179a

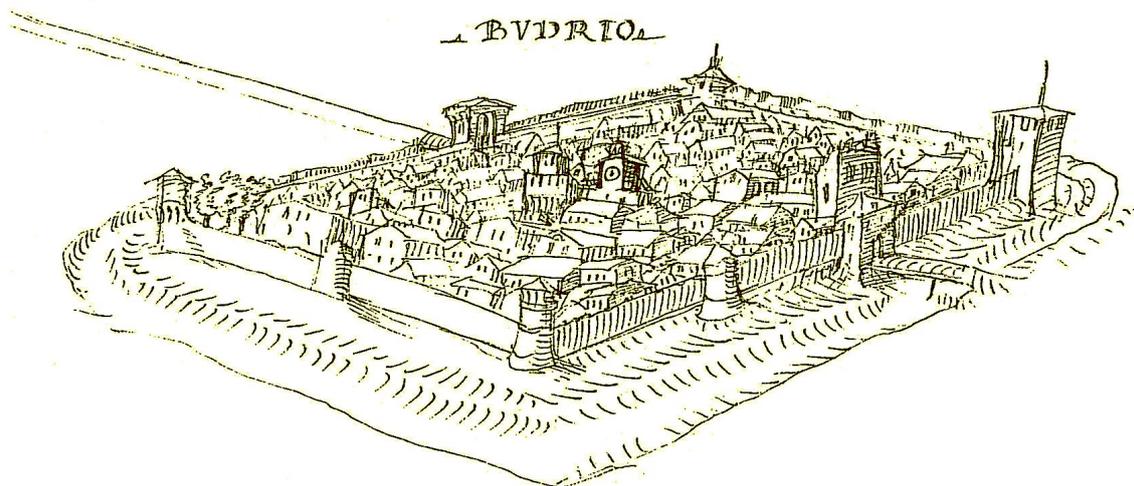


179a



**Comune di Budrio**  
BOLOGNA

**RUE** **REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO**  
**EDILIZIO** (L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



## NORME

<b>MOD. 11</b>	ADOZIONE: Del. C.C. n. 106 del 30/12/2019	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del .....
----------------	---	---

**Approvazione**  
**Settembre 2020**



# Comune di Budrio

## RUE – NORME

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

	ADOZIONE: Del. C.C. n. 50 del 17/06/2009	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 101 del 15/12/2010	BURERT n.8 del 19/01/2011
MOD. 01	DEPOSITO: dal 27/04/2011 al 27/06/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 33 del 12/07/2011	BURERT n. 130 del 17/08/11
	<i>Variante ai sensi dell'art. A-14-bis Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive, Centro logistico Comet</i>		
MOD. 02	ADOZIONE: Del. C.C. n. 58 del 20/12/2011	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 9 del 21/03/2012	BURERT del 26/04/2012
	<i>Variante di adeguamento al Piano Operativo Comunale (POC)</i>		
MOD. 03	ADOZIONE: Del. C.C. n. 41 del 28/07/2014	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 64 del 28/11/2014	BURERT del 31/12/2014
	<i>Modifiche alla disciplina del Territorio Rurale</i>		
MOD. 04	RECEPIMENTO ATTO SOVRAORDINATO- Autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di una centrale di cogenerazione alimentata a gas metano (Determinazione Dirigenziale, Provincia di Bologna n.6315/2014 - Proponente: PIZZOLI Spa)		
MOD. 05	DEPOSITO: dal 11/03/2015 al 09/05/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 30 del 19/05/2015	BURERT del 17/06/2015
	<i>Variante ai sensi dell'art. A-14-bis Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive, Sede ARREDOQUATTROINDUSTRIE S.p.A.</i>		
MOD. 06	ADOZIONE: Del. C.C. n. 84 del 21/12/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 18 del 28/04/2016	BURERT del 01/06/2016
	<i>Adeguamento ai sensi dell'art. 18 bis ex lr. 20/2000 (applicazione del principio di non duplicazione).</i>		
MOD. 07	DEPOSITO: dal 13/07/2016 al 12/09/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 60 del 14/11/2016	BURERT del 11/01/2017
	<i>Variante ai sensi dell'art. A-14-bis Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive, Sede MZ ASPIRATORI S.p.A.</i>		
MOD. 08	ADOZIONE: Del. C.C. n. 35 del 28/07/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 67 del 29/11/2016	BURERT del 11/01/2017
	<i>Modifica al perimetro dell'Ambito AR.D.1 (Modifica cartografica)</i>		
MOD. 09	DEPOSITO: dal 24/08/2016 al 24/10/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 61 del 14/11/2016	BURERT del 11/01/2017
	<i>Variante ai sensi dell'art. A-14-bis Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive, Sede ARREDOQUATTROINDUSTRIE S.p.A.e CMG S.p.A.</i>		
MOD. 10	ADOZIONE: Del. C.C. n. 54 del 12/10/2016	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 15 del 07/03/2017	BURERT del 05/04/2017
	<i>Variante di adeguamento alla variante di PSC (Revisione del Sistema insediativo)</i>		
	ERRATA CORRIGE (Det. n. 331/2017 - n. 509/2017 - n. 582/2017)		
	INDICE COORDINATO - APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 37 del 26/06/2018		
MOD. 11	ADOZIONE: Del. C.C. n. 106 del 30/12/2019	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del ...	BURERT del...
	<i>Variante per rettifica errori materiali e modifiche normative e grafiche puntuali.</i>		

*Il Sindaco*

Maurizio Mazzanti

*Assessore Urbanistica*

Ing. Elena Roveri

*Settore Edilizia Privata e Urbanistica*

Arch. Laura Pollacci

*Collaboratori interni*

Claudia Odorici, Laura Cerè (Servizio Urbanistica)  
Claudio Resca, Claudia Poglonig (Servizio Edilizia Privata)

Stesura generale: DICEMBRE 2010 - ERRATA CORRIGE (Det. n. 338 del 08/07/2011 - n. 520 del 09/11/2011)

Progettista responsabile: Ing. Roberto Farina - OIKOS Ricerche Srl

ADOZIONE: Del. C.C. n. 50 del 17/06/2009

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 101 del 15/12/2010

BURERT n.8 del 19/01/2011

**Oikos**  
progetti & ricerche  
Urbanistica Architettura Ambiente



**INDICE**

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>9</b>
CAPO 1.1	DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
Art. 1.1.1	Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio.....	9
Art. 1.1.2	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	9
Art. 1.1.3	Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	9
Art. 1.1.4	Validità ed efficacia.....	9
Art. 1.1.5	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	10
Art. 1.1.6	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	11
Art. 1.1.7	SUE – Sportello Unico dell’Edilizia.....	11
Art. 1.1.8	Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito...11	
Art. 1.1.9	Lettura delle simbologie grafiche.....	11
Art. 1.1.10	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	12
Art. 1.1.11	Frazionamenti successivi.....	12
CAPO 1.2	DEFINIZIONI.....	13
Art. 1.2.1	Definizione degli oggetti edilizi.....	13
Art. 1.2.2	Definizione degli parametri edilizi.....	20
Art. 1.2.3	Definizione di termini, parametri e indici urbanistici.....	24
Art. 1.2.4	Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	25
Art. 1.2.5	Definizione degli usi del territorio.....	31
<b>TITOLO II</b>	<b>NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>38</b>
CAPO 2.1	Sistema delle tutele.....	38
Art. 2.1.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio.....	38
<b>TITOLO III</b>	<b>SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE.....</b>	<b>39</b>
CAPO 3.1	DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	39
Art. 3.1.1	URB - Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	39
Art. 3.1.2	COL - Attrezzature e spazi collettivi.....	40
Art. 3.1.3	Articolazione dei parcheggi.....	45
Art. 3.1.4	Requisiti tipologici dei parcheggi.....	45
Art. 3.1.5	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3.....	46
Art. 3.1.6	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	49
Art. 3.1.7	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche e localizzazione....	51
Art. 3.1.8	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione.....	51
Art. 3.1.9	Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità.....	52
CAPO 3.2	DOTAZIONI ECOLOGICHE e ambientali – TUTELA IDROGEOLOGICA.....	53
Art. 3.2.1	ECO – Dotazioni ecologiche e ambientali.....	53
Art. 3.2.2	Indirizzi tecnici per l’attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico.....	54
CAPO 3.3	RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI....	56
Art. 3.3.1	Risparmio dei consumi idrici.....	56
Art. 3.3.2	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti.....	58
Art. 3.3.3	Certificazione energetica degli edifici - Attestazione energetica.....	58
Art. 3.3.4	Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici ( <i>eliminato</i> ).....	58

CAPO 3.4	SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE.....	58
Art. 3.4.1	Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli.....	58
Art. 3.4.2	Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico.....	59
CAPO 3.5	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	60
Art. 3.5.1	Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	60
Art. 3.5.2	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale.....	60
Art. 3.5.3	Requisiti tipologici delle strade urbane.....	61
Art. 3.5.4	Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	61
Art. 3.5.5	Impianti di distribuzione dei carburanti.....	62
Art. 3.5.6	Strade private in territorio rurale.....	63
Art. 3.5.7	Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	63
Art. 3.5.8	Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	63
Art. 3.5.9	Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto.....	64
CAPO 3.6	RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	65
Art. 3.6.1	Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo.....	65
Art. 3.6.2	Elettrodotti e relative norme di tutela.....	65
Art. 3.6.3	Gasdotti e relative norme di tutela.....	67
Art. 3.6.4	Depuratori e relativa fascia di rispetto.....	67
Art. 3.6.5	Impianti fissi di emittenza radio-televisiva.....	67
Art. 3.6.6	Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile.....	68
Art. 3.6.7	Canali di bonifica.....	68
Art. 3.6.8	Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER).....	69
CAPO 3.7	REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	69
Art. 3.7.1	Regolamentazione delle acque reflue.....	69
Art. 3.7.2	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	70
Art. 3.7.3	Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee.....	71
Art. 3.7.4	Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.....	71
CAPO 3.8	CIMITERI.....	72
Art. 3.8.1	Cimiteri.....	72
Art. 3.8.2	Fasce di rispetto cimiteriale.....	72
<b>TITOLO IV</b>	<b>REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC.....</b>	<b>74</b>
CAPO 4.1	CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI STORICI.....	74
Art. 4.1.1	Disposizioni generali.....	74
Art. 4.1.2	Criteri generali per i Centri Storici e per l'Insediamento Storico di Bagnarola.....	75
Art. 4.1.2.bis	Interventi di riqualificazione dell'insediamento storico rurale – IUC-ES.....	76
Art. 4.1.3	Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	78
Art. 4.1.4	Destinazioni d'uso.....	85
Art. 4.1.5	Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.....	85
CAPO 4.2	AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC).....	91
Art. 4.2.1	Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.....	91
Art. 4.2.2	Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati.....	92
Art. 4.2.3	Interventi ammessi.....	93
Art. 4.2.4	IUC - Interventi Unitari Convenzionati.....	95
CAPO 4.3	AR - TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE.....	101
Art. 4.3.1	Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del	

	POC.....	101
CAPO 4.4	AP - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	101
Art. 4.4.1	Ambiti specializzati per attività produttive: definizione.....	101
Art. 4.4.2	Destinazioni d'uso.....	102
Art. 4.4.3	Interventi ammessi.....	103
CAPO 4.5	TERRITORIO URBANIZZABILE.....	108
Art. 4.5.1	ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani.....	108
Art. 4.5.2	APS.N2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo vigente.....	108
CAPO 4.6	TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	109
Art. 4.6.1	Articolazione del territorio rurale.....	109
Art. 4.6.2	AVN - Prescrizioni specifiche per gli interventi.....	111
Art. 4.6.3	ARP – Prescrizioni specifiche per gli interventi.....	113
Art. 4.6.4	AVP – Prescrizioni specifiche per gli interventi.....	115
Art. 4.6.5	AAP – Prescrizioni specifiche per gli interventi.....	118
Art. 4.6.6	Regolamentazione degli usi previsti e consentiti.....	119
Art. 4.6.7	Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	120
Art. 4.6.8	Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	123
Art. 4.6.9	IP – Insediamenti produttivi nel territorio rurale.....	128
Art. 4.6.10	ATP – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili.....	129
Art. 4.6.11	Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali.....	129
Art. 4.6.12	Impianti per l'ambiente.....	129
Art. 4.6.13	Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi.....	130
Art. 4.6.14	Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici.....	130
Art. 4.6.15	Depositi di materiali a cielo aperto.....	130
Art. 4.6.16	Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito.....	130
CAPO 4.7	TERRITORIO RURALE – INTERVENTI PER ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE.....	131
Art. 4.7.1	Definizioni preliminari.....	131
Art. 4.7.2	Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole.....	132
Art. 4.7.3	Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale.....	134
Art. 4.7.4	Interventi di NC, AM, DR, CD per uso a3: abitazioni.....	134
Art. 4.7.5	Interventi di NC, AM, DR, CD per uso d1: fabbricati di servizio.....	136
Art. 4.7.6	Interventi per uso d2: attività zootecniche aziendali.....	137
Art. 4.7.7	Interventi di NC, AM, DR, CD per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	138
Art. 4.7.8	Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.....	138
Art. 4.7.9	Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; imprese agro-meccaniche (contoterzisti agricoli).....	139
Art. 4.7.10	Interventi di NC, AM, DR per uso d6: impianti di produzione energetica da biomasse... 139	
Art. 4.7.11	Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura.....	140
Art. 4.7.12	Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti.....	140
Art. 4.7.13	AI,AA,AZ – Edifici incongrui funzionalmente legati all'attività agricola.....	141
Art. 4.7.14	Baracche e manufatti precari legati all'attività agricola.....	141
Art.4.7.15	Azienda agricola Benni.....	142

<b>TITOLO V</b>	<b>NORME PER LA QUALITÀ URBANA.....</b>	<b>143</b>
CAPO 5.1	NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	143
Art. 5.1.1	Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....	143
Art. 5.1.2	Facciate degli edifici e tinteggiature.....	143
Art. 5.1.3	Coperture.....	144
Art. 5.1.4	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.....	144
Art. 5.1.5	Recinzioni e muri di cinta.....	145
Art. 5.1.6	Depositi di materiali a cielo aperto.....	145
Art. 5.1.7	Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	146
Art. 5.1.8	Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	146
Art. 5.1.9	Vetrine e serrande.....	147
Art. 5.1.10	Chioschi ed edicole.....	148
CAPO 5.2	DISTANZE.....	148
Art. 5.2.1	Distanza da un confine.....	148
Art. 5.2.2	Distanze minime dai confini.....	148
Art. 5.2.3	D1 – Distanza dal confine di proprietà.....	149
Art. 5.2.4	D2 – Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico.....	149
Art. 5.2.5	D3 – Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	150
Art. 5.2.6	Deroghe alle distanze.....	151
CAPO 5.3	ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA.....	152
Art. 5.3.1	Procedure per l'installazione di elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia....	152
Art. 5.3.2	Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	153
Art. 5.3.3	Tende e frangisole.....	153
Art. 5.3.4	Insegne, mezzi pubblicitari e impianti complementari agli edifici.....	154
Art. 5.3.5	Targhe.....	154
Art. 5.3.6	Cancelletti e inferriate.....	155
Art. 5.3.7	Bacheche e vetrinette.....	155
Art. 5.3.8	Erogatori automatici di prodotti o servizi.....	155
Art. 5.3.9	Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato.....	156
Art. 5.3.10.	Manufatti temporanei stagionali.....	157
capo 5.4	NORME PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA IN MATERIA DI BENESSERE AMBIENTALE, SICUREZZA SUL LAVORO, FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI, SICUREZZA DEI BENI RISPETTO AL RISCHIO ALLUVIONI.....	157
Art. 5.4.1	Campo di applicazione.....	157
Art. 5.4.2	Smaltimento degli aeriformi.....	158
Art. 5.4.3	Illuminamento naturale.....	159
Art. 5.4.4	Oscurabilità.....	162
Art. 5.4.5	Ventilazione.....	162
Art. 5.4.6	Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento.....	165
Art. 5.4.7	Disponibilità di spazi minimi.....	167
Art. 5.4.8	Misure per la riduzione del danneggiamento di beni e strutture in aree potenzialmente interessate da alluvioni.....	171
<b>TITOLO VI</b>	<b>COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....</b>	<b>173</b>
CAPO 6.1	CQAP - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO....	173
Art. 6.1.1	Definizione e compiti.....	173
Art. 6.1.2	Composizione e nomina.....	173
Art. 6.1.3	Funzionamento e pubblicità.....	174

CAPO 6.2	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI.....	175
Art. 6.2.1	PUA – Documenti costitutivi.....	175
Art. 6.2.2	PUA – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA).....	178
Art. 6.2.3	PUA di iniziativa privata – Domanda e procedura di valutazione.....	179
Art. 6.2.4	PUA di iniziativa pubblica – Procedura di valutazione.....	180
Art. 6.2.5	PUA – Approvazione e validità.....	180
Art. 6.2.6	IUC – Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione.....	181
Art. 6.2.7	PRA – Piani di Riconversione o Ammodernamento dell’Azienda Agricola (PRA).....	182
CAPO 6.3	CQAP – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE.....	183
Art. 6.3.1	Valutazione preventiva.....	183
Art. 6.3.2	Rilascio e validità della valutazione preventiva ( <i>eliminato</i> ).....	184
Art. 6.3.3	Pre-parere della CQAP.....	184
Art. 6.3.4	Rilascio e validità del pre-parere della CQAP.....	185
Art. 6.3.5	Riesame.....	185
CAPO 6.4	PERMESSO DI COSTRUIRE.....	186
Art. 6.4.1	Interventi soggetti a permesso di costruire.....	186
Art. 6.4.2	Richiesta e documenti.....	186
Art. 6.4.3	Elaborati di rilievo e di progetto.....	187
Art. 6.4.4	Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.....	187
Art. 6.4.5	Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti ( <i>eliminato</i> ).....	188
Art. 6.4.6	Controllo sui progetti ( <i>eliminato</i> ).....	188
Art. 6.4.7	Rilascio o diniego ( <i>eliminato</i> ).....	188
Art. 6.4.8	Contenuti del permesso di costruire.....	188
Art. 6.4.9	Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	189
Art. 6.4.10	Permesso di costruire in deroga.....	189
Art. 6.4.11	Efficacia del permesso di costruire.....	189
Art. 6.4.12	Pubblicità del permesso di costruire.....	190
Art. 6.4.13	Annullamento del permesso di costruire.....	190
Art. 6.4.14	Proroga dei termini.....	190
CAPO 6.5	segnalazione certificata inizio attività - scia.....	190
Art. 6.5.1	Interventi soggetti a SCIA.....	190
Art. 6.5.2	Documenti e procedura.....	190
Art. 6.5.3	Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT).....	191
Art. 6.5.4	Durata dei termini, proroga e decadenza ( <i>eliminato</i> ).....	191
CAPO 6.6	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE – CIL.....	191
Art. 6.6.1	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione – CIL.....	191
CAPO 6.7	ESECUZIONE DELLE OPERE.....	192
Art. 6.7.1	Comunicazione di inizio lavori.....	192
Art. 6.7.2	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	192
Art. 6.7.3	Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico.....	193
Art. 6.7.4	Varianti a titoli abilitativi vigenti.....	193
Art. 6.7.5	Variazioni minori in corso d'opera ( <i>eliminato</i> ).....	194
CAPO 6.8	CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	194
Art. 6.8.1	Scheda tecnica descrittiva ( <i>eliminato</i> ).....	194
Art. 6.8.2	Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità.....	194
Art. 6.8.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	194
Art. 6.8.4	Rilascio del certificato di conformità edilizia.....	194
Art. 6.8.5	Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di confor-	

	mità ( <i>eliminato</i> ).....	195
Art. 6.8.6	Tolleranze costruttive.....	195
Art. 6.8.7	Elenco dei tecnici verificatori.....	195
Art. 6.8.8	Numeri civici.....	195
Art. 6.8.9	Criteri di selezione per le verifiche a campione.....	195
CAPO 6.9	DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI.....	195
Art. 6.9.1	Soggetti aventi titolo a presentare il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo.....	195
Art. 6.9.2	Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	197
Art. 6.9.3	Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	197
Art. 6.9.4	Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.....	197
Art. 6.9.5	Richiesta in sanatoria.....	198
Art. 6.9.6	Sanatoria di abusi edilizi minori.....	198
Art. 6.9.7	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	199
Art. 6.9.8	Dichiarazione di inagibilità.....	199
Art. 6.9.9	Utilizzazione abusiva.....	200
Art. 6.9.10	Opere pubbliche e procedure abilitative speciali.....	200
Art. 6.9.11	Progetti e programmi per settori specifici.....	200
Art. 6.9.12	DPCA – Documentazione Previsionale del Clima Acustico allegata alle domande di titolo abilitativo.....	201
Art. 6.9.13	DPIA – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico.....	201
Art. 6.9.14	Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell’inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.....	201
Art. 6.9.15	Autorizzazione paesaggistica.....	201
Art. 6.9.16	Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree.....	202
Art. 6.9.17	Procedura per l’attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio.....	202
CAPO 6.10	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....	204
Art. 6.10.1	Norme generali.....	204
Art. 6.10.2	Onere di urbanizzazione (U1, U2) ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.3	Parametrazione degli oneri di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.4	Scomposizione dell’onere di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.5	Superficie di applicazione dell’onere di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.6	Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.7	Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.8	Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.9	Contributo sul costo di costruzione (CCOS) ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.10	Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.11	Esonero del contributo sul costo di costruzione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.12	Versamento del contributo di costruzione ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.13	Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate ( <i>eliminato</i> ).....	204
Art. 6.10.14	Restituzione del contributo di costruzione ( <i>eliminato</i> ).....	204
CAPO 6.11	SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI.....	205
Art. 6.11.1	Sanzioni.....	205
Art. 6.11.2	Modelli di riferimento e fac-simili.....	205
<b>Allegato A</b>	<b>Disposizioni per gli impianti di distribuzione dei carburanti.....</b>	<b>206</b>
<b>Allegato B</b>	<b>METODI DI CALCOLO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL FATTORE MEDIO DI LUCE DIURNA – FLDM.....</b>	<b>215</b>
ELENCO	INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI.....	231

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

<b>ST</b>	Superficie Territoriale
<b>SF</b>	Superficie Fondiaria
<b>UT</b>	Indice di Utilizzazione Territoriale
<b>UF</b>	Indice di Utilizzazione Fondiaria
<b>S.min</b>	Superficie Minima di intervento
<b>P</b>	Parcheggi pubblici
<b>P1</b>	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
<b>P2</b>	Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
<b>P3</b>	Parcheggi privati pertinenziali
<b>U</b>	Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### Parametri Edilizi

<b>UE</b>	Unità Edilizia
<b>UI</b>	Unità Immobiliare
<b>Su</b>	Superficie utile
<b>Sa</b>	superficie accessoria
<b>SC</b>	Superficie Complessiva, edificata o edificabile
<b>SQ</b>	Superficie coperta
<b>SV</b>	Superficie di Vendita
<b>Q</b>	Rapporto di copertura
<b>SP</b>	Superficie Permeabile
<b>SV</b>	Superficie di vendita
<b>h</b>	Altezza utile netta media
<b>HF</b>	Altezza del fronte di un edificio
<b>H</b>	Altezza di un edificio
<b>NP</b>	Numero di piani convenzionale

### Tipi di intervento

<b>MO</b>	Manutenzione Ordinaria
<b>MS</b>	Manutenzione Straordinaria
<b>RRC</b>	Risanamento conservativo
<b>RE</b>	Ristrutturazione Edilizia
<b>D</b>	Demolizione
<b>RS</b>	Restauro scientifico
<b>REC</b>	Ristrutturazione edilizia conservativa
<b>RAL</b>	Risanamento delle aree libere
<b>NC</b>	Nuova costruzione
<b>AM</b>	Ampliamento

<b>DR</b>	Ricostruzione (previa demolizione)
<b>MT</b>	Significativi movimenti di terra
<b>AR</b>	Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio
<b>CD</b>	Cambio di destinazione d'uso

**Varie**

<b>CQAP</b>	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
<b>PSAI/Reno</b>	Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del bacino del Reno
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>POC</b>	Piano Operativo comunale
<b>PSC</b>	Piano Strutturale Comunale
<b>PUA</b>	Piano Urbanistico Attuativo
<b>PRA</b>	Piano di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale
<b>RUE</b>	Regolamento Urbanistico Edilizio
<b>PRG</b>	Piano Regolatore Generale
<b>SUE</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>SUAP</b>	Sportello Unico per le Attività Produttive
<b>DAL</b>	Delibera dell'Assemblea Legislativa regionale
<b>DGR</b>	Delibera di Giunta Regionale

**Tavola dei Vincoli:** si intende ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000

## **TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

### **CAPO 1.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1.1.1 Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 e s.m.i. ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni del PSC e della normativa vigente, contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, in riferimento all'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
3. 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, nonché alla normativa nazionale e regionale in materia di governo del territorio.

#### **Art. 1.1.2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 l.r. 20/2000 e s.m.i., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE, a partire dalla data di approvazione, sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché le disposizioni di natura edilizia in contrasto con il presente RUE contenute nel Regolamento di igiene e sanità.

#### **Art. 1.1.3 Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE si compone dei seguenti elaborati costitutivi:
  - Norme e Allegati**
  - Cartografia del RUE**
  - Tavola 1                      Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali  
1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h in scala 1:5.000
  - Tavola 2                      Disciplina dei Centri Storici in scala 1:1.000
  - TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDE**
2. Gli elaborati del RUE possono essere adeguati a disposizioni legislative, statali o regionali, nonché aggiornati alle previsioni di strumenti urbanistici sovraordinati, mediante delibera del Consiglio comunale, che si limiti a prendere atto della sopravvenienza, senza che ciò costituisca variante.

#### **Art. 1.1.4 Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Pia-

no Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni del RUE, scritte o grafiche, con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume 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.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e smi. Nel caso di permessi di costruire rilasciati in data antecedente a quella dell'adozione, non si applica la salvaguardia.
4. Tutti i titoli abilitativi presentati anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.

#### **Art. 1.1.5 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 6.4.10.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) e IUC definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione stessa.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

**Art. 1.1.6 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia 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;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il PUA al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e ne sia firmata la relativa convenzione.

**Art. 1.1.7 SUE – Sportello Unico dell'Edilizia**

1. La disciplina inerente le funzioni del SUE è contenuta nell'art. 4 della L.R. 15/2013.

**Art. 1.1.8 Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV del RUE e sulle norme del POC.

**Art. 1.1.9 Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è

quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore a due metri, tale limite può essere a tutti gli effetti interpretato come coincidente con il confine catastale, salvo che si tratti di limite con un ambito pubblico o di interesse pubblico. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in sede di POC.

#### **Art. 1.1.10 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 ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di MO e MS.

#### **Art. 1.1.11 Frazionamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo o, in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante al PRG, possono essere considerati validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e attuale indice dell'ambito cui appartiene l'area oggetto di frazionamento.

## CAPO 1.2 DEFINIZIONI

### Art. 1.2.1 Definizione degli oggetti edilizi

1. **Immobili e costruzioni:** 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). 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. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie: gli edifici, gli impianti, o strutture tecnologiche, le infrastrutture, i manufatti diversi.
2. **Edificio o fabbricato:** vedi DAL n. 279/2010 (1).
3. **Impianto:** Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale (2), non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone (4). Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) (3); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); 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 di cui al comma 5 lettera e).
4. **Infrastruttura:** 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.
5. **Manufatti diversi:** Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o 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 (eccetto la sola siepe viva);

- c) le pavimentazioni, massicciate e 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, barbeque e forni;
  - e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
  - f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
  - g) le opere provvisionali: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.
6. **Unità organiche di immobili:** Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (5), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le “unità organiche” definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o 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 organiche”, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
- a) le unità edilizie (UE);
  - b) le unità fondiaria;
  - c) le unità impiantistiche;
  - d) le unità infrastrutturali.
7. **Unità edilizia (UE) alias organismo edilizio, alias lotto edificato e pertinenze:** la presente definizione è contenuta nella DAL n. 279/2010. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria UE. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due UE indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica UE
8. **Unità fondiaria:** vedi DAL n. 279/2010.
9. **Unità impiantistica:** Si definisce Unità impiantistica l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali (6).
10. **Unità infrastrutturale:** Si definisce Unità infrastrutturale l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali (7).
11. **Unità Edilizia:** l'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:
- a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni (comma 12);
  - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati (comma 13);
  - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche (comma 14);
  - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione (comma 15).

12. **Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni:** La definizione di Unità Immobiliare (UI) è contenuta nella DAL n. 279/2010. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari. 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. Ai fini del RUE, e in particolare laddove sia prescritto un numero massimo di unità immobiliari realizzabili, le autorimesse pertinenziali di cui al comma precedente non sono considerate unità immobiliari a se stanti ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto e nella Scheda tecnica descrittiva dell'edificio come unità immobiliari autonome. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna UI, 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 (8).

13. **Scomposizione dell'UE in spazi funzionali:** Si definiscono spazi fruibili di una UE 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 idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80;

Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili.

Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):

*Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI:* Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo); Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone); Spazi di circolazione e collegamento: orizzontale, verticale; 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).

*Pertinenze della singola UI* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola UI ma esterni alla UI stessa)

*Spazi comuni* (o pertinenze condominiali): Spazi di servizio comuni a più UI; Spazi di circolazione e collegamento comuni a più UI (orizzontale, verticale).

*Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.

14. La scomposizione della UE in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290. Si elencano a titolo esemplificativo e non esaustivo le componenti della UE:

**Strutture portanti:**

- Strutture di fondazione: strutture di fondazione dirette e strutture di fondazione indirette;
- Strutture in elevazione: strutture di elevazione verticali (9), strutture di elevazione orizzontali e inclinate, strutture in elevazione spaziali
- Strutture di contenimento: strutture di contenimento verticali (9) e strutture di contenimento orizzontali

**Chiusure:**

- Chiusure verticali (9): pareti perimetrali verticali - infissi esterni verticali
- Chiusure orizzontali inferiori: solai a terra - infissi orizzontali
- Chiusure orizzontali su spazi esterni: solai su spazi aperti
- Chiusure superiori: coperture (o solai di copertura) - infissi esterni orizzontali o inclinati

**Partizioni interne:**

- Partizioni interne verticali (9): pareti interne verticali - infissi interni verticali - elementi di protezione
- Partizioni interne orizzontali: solai – soppalchi - infissi interni orizzontali
- Partizioni interne inclinate: scale interne - rampe interne

**Partizioni esterne:**

- Partizioni esterne verticali (9): elementi di protezione - elementi di separazione
- Partizioni esterne orizzontali: balconi e logge – passerelle
- Partizioni esterne inclinate: scale esterne - rampe esterne

**Impianti di fornitura servizi:**

- Impianto di climatizzazione: alimentazione - gruppi termici - centrali di trattamento fluidi - reti di distribuzione e terminali - reti di scarico condensa - canne di esalazione
- Impianto idrosanitario: allacciamenti - macchine idrauliche – accumuli – riscaldatori - reti di distribuzione acqua fredda e terminali - reti di distribuzione acqua calda e terminali - reti di ricircolo dell'acqua calda - apparecchi sanitari
- Impianto di smaltimento liquidi: reti di scarico acque fecali - reti di scarico acque domestiche - reti di scarico acque meteoriche - reti di ventilazione secondaria
- Impianto di smaltimento aeriformi: alimentazione – macchina - reti di canalizzazione
- Impianto di smaltimento solidi: canna di caduta - canna di esalazione
- Impianto di distribuzione gas: allacciamenti - reti di distribuzione e terminali
- Impianto elettrico: alimentazione – allacciamenti - apparecchiature elettriche - reti di distribuzione e terminali
- Impianto di telecomunicazioni: alimentazione – allacciamenti - reti di distribuzione e terminali
- Impianto fisso di trasporto: alimentazione – macchina - parti mobili

**Impianti di sicurezza:**

- Impianto antincendio: allacciamenti - rilevatori e traduttori - reti di distribuzione e terminali – allarmi
- Impianto di messa a terra: reti di raccolta – dispersori
- Impianto parafulmine: elementi di captazione – rete – dispersori
- Impianto antifurto e antiintrusione: alimentazione - rivelatori e trasduttori – rete - allarmi

**Attrezzature interne:**

- elemento fisso d'arredo domestico: pareti-contenitore
- blocco servizi

**Attrezzature esterne:**

- arredi esterni collettivi
- allestimenti esterni
- recinzioni
- pavimentazioni esterne

15. **Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione:** Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono: Spazi chiusi, detti anche "vani" o "locali"; Spazi aperti coperti; Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti. Si considera spazio chiuso o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni (10); si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili (11), se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro (12) (13).

Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato: da una superficie di calpestio, 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), da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne, nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense (14).

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 (15) se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.

Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite precedentemente.

16. **Esemplificazione delle definizioni di cui ai commi 13 e 14:** Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura. Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principali)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento			
	1.3.1. orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta

	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola UI		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più UI (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento			
	3.2.1. orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

17. Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio:

**Piano:** vedi DAL n. 279/2010. Precisazione: Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a m. 1,80); eventuali intercapedine di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, non debbono essere collegate con scale fisse e non costituiscono un piano. Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali.

**Soppalco:** vedi DAL n. 279/2010. Precisazione: Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

**Spazio interrato:** Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore è uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

**Piano interrato:** vedi DAL n. 279/2010.

**Piani fuori terra:** vedi DAL n. 279/2010.

**Piano seminterrato:** vedi DAL n. 279/2010.

**Apertura:** Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio. Sono ad esempio aperture: le vedute, di cui all'art. 900 del Codice Civile, le porte (pedonali o carrabili), i lucernai apribili.

**Sottotetto:** vedi DAL n. 279/2010.

18. **Parti comuni / condominiali:** vedi DAL n. 279/2010.

Note all'art. 1.2.1

- (1) *I veicoli, in quanto "costruzioni", dotati di copertura, ma non fissi al suolo, non rientrano naturalmente negli edifici; si noti tuttavia che un veicolo sufficientemente ampio (ad esempio una roulotte o un camper), qualora assuma caratteri di stabilità sul suolo (ad esempio attraverso allacciamenti alle reti tecnologiche) e venga adibito all'attività o al soggiorno di persone, è da considerare un edificio.*

- (2) *Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle "infrastrutture" o negli "altri manufatti".*
- (3) *La classe "impianti", come classe di oggetti diversa dalla classe "edifici" non comprende evidentemente gli "impianti degli edifici", che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.14) come componenti degli edifici.*
- (4) *Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).*
- (5) *Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa (Art. 817 C.C.).*
- (6) *Sono ad esempio unità impiantistiche una diga o un inceneritore, ivi compresa l'area di pertinenza anche non completamente occupata dall'impianto, la recinzione, gli eventuali edifici accessori: locali di servizio del personale addetto, eventuale alloggio del custode e simili.*
- (7) *Sono ad esempio Unità infrastrutturali le aree stradali, urbane o extraurbane, qualora siano intese non come oggetti elementari, ma come oggetti composti da più infrastrutture integrate (superficiali, sotterranee o aeree, per la mobilità e tecnologiche), da eventuali alberature e aiuole stradali, da spazi collaterali pertinenziali, da manufatti accessori quali le barriere antirumore, ecc.. Sono ancora esempi di Unità infrastrutturali le stazioni ferroviarie, costituite da infrastrutture, edifici, manufatti diversi, parcheggi, ecc..*
- (8) *Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre. Ad esempio, il catasto sovente tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome. Si consideri anche, in proposito, l'art. 9, comma 5 della l. n. 122/89 (legge Tognoli sui parcheggi): "I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli."*
- (9) *Con i termini "strutture verticali", "chiusure verticali", "pareti verticali", ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine "inclinato" è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).*
- (10) *I termini utilizzati ("chiusure", "partizioni", ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.14.*
- (11) *Per "aperture non chiudibili" si intende "aperture prive di serramenti"*
- (12) *In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.*
- (13) *La definizione di "spazio chiuso" qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di "vano" formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."*

- (14) *Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.*
- (15) *Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.*

#### **Art. 1.2.2 Definizione degli parametri edilizi**

1. **Sagoma e Sagoma planivolumetrica:** vedi DAL n. 279/2010.
2. **Sagoma fuori terra e Volume della sagoma f.t.:** Si definisce *Sagoma fuori terra* ("sagoma f.t.") la figura geometrica costituita dalla sagoma di cui all'articolo precedente escludendo da questa i piani interrati. La sagoma fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato. Si definisce *Volume della sagoma fuori terra* (V.sagoma f.t.) la misura in mc. della figura geometrica definita sagoma fuori terra.
3. **Involucro (INV), Volume dell'involucro fuori terra (V.inv.f.t.), Volume riscaldato e rapporto di forma - Volume lordo e volume netto:** Si definisce *Volume lordo* il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.  
Si definisce *Volume netto* la somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.  
Si definisce "involucro" totale 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 netta totale, ma non comprende gli spazi aperti coperti.  
Si definisce *Involucro fuori terra* (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.  
Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* (V.inv.f.t.) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.  
Si definisce "involucro a temperatura condizionata" ovvero "involucro riscaldato" di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce "volume riscaldato" il volume dell'involucro riscaldato.  
Si definisce "rapporto di forma" dell'edificio il rapporto  $S/V$ , dove  $V$  è il volume riscaldato e  $S$  è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).
4. **Sedime di una costruzione, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione:** vedi DAL n. 279/2010. (1) (2) Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime. Si definisce *rapporto di occupazione* il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).
5. **Superficie coperta (SQ) e Rapporto di copertura (Q):** vedi DAL n. 279/2010.

6. **Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP):** Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) o pavimentazioni che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno (3). Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione. La definizione di *superficie permeabile* (SP) è contenuta nella DAL n. 279/2010. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento ai seguenti valori percentuali, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati:
- nel caso di pavimentazioni in elementi prefabbricati grigliati si considera che siano permeabili per il 50% della loro superficie;
  - nel caso di inghiaatura carrabile si considera permeabile il 100% della superficie.
- La definizione di *indice di permeabilità* è contenuta nella DAL n. 279/2010.
7. **Quota al suolo:** Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime 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 del sedime dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime 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.
8. **Quota massima e altezza da terra:** Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra la quota massima e la quota al suolo.
9. **Altezza del fronte di un edificio (HF):** vedi DAL n. 279/2010.
10. **Altezza di un edificio (H):** vedi DAL n. 279/2010.
11. **Numero di piani di un edificio (NP, NPT):** Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
12. **Altezza utile (Hu):** vedi DAL n. 279/2010.
13. **Altezza utile netta e Altezza utile netta media o virtuale (h):** L'*altezza utile netta* di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita all'articolo precedente, tenendo però conto, in detrazione: delle eventuali attrezzature di arredo fisso interne al vano, degli eventuali infissi interni, o controsoffitti. L'*altezza utile netta media* di un vano (detta anche altezza virtuale), è definita nella DAL n. 279/2010. L'*altezza utile netta media del vano* (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza

za minima dei vani, fissati dalla legge e dal RUE. La definizione di *Altezza lorda dei piani* è contenuta nella DAL n. 279/2010..

- 13ter. **Superficie lorda:** definizione contenuta nella DAL n. 279/2010. Detta anche *superficie utile lorda*, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e 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.
14. **Superficie utile (Su):** vedi DAL n. 279/2010. Si specifica che gli spazi coperti (tettoie), quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica in rapporto all'uso principale, sono conteggiati al 60%. Per l'edilizia esistente, in caso di interventi di MO, MS e RRC, e per l'edilizia classificata di interesse storico architettonico e testimoniale non sono computati nella Su i locali accessori posti al piano terra, anche se di altezza utile uguale o superiore a m 2,70.15. (4)(5)
15. **Superficie accessoria (Sa) e specificazioni sulla Superficie utile:** vedi DAL n. 279/2010. 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 UI 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 (4).
16. **Dotazioni minime e massime di Sa:** In tutti gli interventi di NC, ricostruzione o AM di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza la Sa complessiva deve essere destinata in parte alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 65% della Su sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata. Per la definizione di *cantine* vedi DAL n. 279/2010. Si specifica che si considerano "cantine" esclusivamente vani posti:
- in piani interrati o al primo piano fuori terra, accessibili dagli spazi di uso comune;
  - in edifici unifamiliari o comunque privi di parti comuni, in piani interrati o al primo piano fuori terra; se collegati direttamente all'unità immobiliare, tali vani devono disporre anche di un accesso diretto dall'esterno o dall'autorimessa qualora la cantina non abbia affacci esterni.
- Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
- Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve prevedere un vano per i contenitori della raccolta differenziata, ove necessario, in base alle modalità di raccolta definite dal Comune. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.
- Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è consigliata la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio.

17. **Superficie Complessiva (SC):** vedi DAL n. 279/2010. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
- 17bis. **Superficie catastale (Sca):** vedi DAL n. 279/2010.
18. **Superficie di vendita (SV):** vedi DAL n. 279/2010. (6)
19. Altre definizioni:
- Volume tecnico:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Vuoto tecnico:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Unità immobiliare:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Alloggio:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Edificio unifamiliare/monofamiliare:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Pertinenza (spazi di pertinenza):** vedi DAL n. 279/2010.
  - Balcone:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Ballatoio:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Loggia /Loggiato:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Lastrico solare:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Pensilina:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Pergolato:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Portico /porticato:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Terrazza:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Tettoia:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Veranda:** vedi DAL n. 279/2010.
  - Tetto verde:** vedi DAL n. 279/2010.

*Note all'art. 1.2.2*

- (1) *Con riguardo agli edifici, si noti che, secondo la definizione data, fanno parte del sedime e sono compresi nel perimetro di attacco al suolo anche elementi dell'edificio che non rientrano nella "Superficie Coperta" come verrà in seguito definita; ad esempio fanno parte del sedime di un edificio le superfici pavimentate attorno ad esso, la rampa e il corsello scoperti che disimpegnano le autorimesse, e anche eventuali manufatti di contenimento del terreno attorno all'edificio, se si configurano come parte integrante dell'edificio, necessaria alla sua funzionalità.*
- (2) *Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massicciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione "strada"; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.*
- (3) *Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale*

è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili. Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.

- (4) Gli impianti dell'edificio sono quelli elencati all'Art. 1.14; in un edificio produttivo gli impianti riferiti all'esercizio dell'attività produttiva nelle sue varie fasi ed esigenze non sono impianti "dell'edificio".
- (5) Per le scale interne ad una singola unità immobiliare gli spazi di partenza e arrivo non si considerano pianerottoli ma Su.
- (6) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

#### **Art. 1.2.3 Definizione di termini, parametri e indici urbanistici**

1. **Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT):** vedi DAL n. 279/2010.
2. **Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF):** vedi DAL n. 279/2010.
3. **Superficie minima di intervento (S.min):** vedi DAL n. 279/2010.
4. **Individuazioni cartografiche: ambiti, aree, comparti:** vedi DAL n. 279/2010.
5. **Carico urbanistico:** vedi DAL n. 279/2010.
6. **Potenzialità edificatoria:** vedi DAL n. 279/2010.
7. **Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento:** L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per NC o AM che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio. Le norme predette non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 nel caso di edifici sorti in zona agricola.
8. **Densità territoriale:** vedi DAL n. 279/2010.

9. **Densità fondiaria:** vedi DAL n. 279/2010.
10. **Area dell'insediamento (Ai):** vedi DAL n. 279/2010.

#### Art. 1.2.4 Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Si definisce "*intervento*" un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Tipi di intervento: Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito nei commi seguenti. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

##### **MO - Manutenzione ordinaria:** vedi Allegato della L.R. 15/2013. Precisazioni:

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico.

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:

*Opere interne:* riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;

*Opere esterne:* riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

Installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falda, purché siano in aderenza alla falda con i medesimi inclinazione e orientamento.

*Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio:* l'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

##### **MS - Manutenzione straordinaria:** vedi Allegato della L.R. 15/2013 con le modifiche apportate dal Testo Unico dell'Edilizia (agg. 2014). Precisazioni:

Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di: consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate; realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle U.I. o interne alle parti comuni; realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

*Opere interne:* consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o mo-

dificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostre interne all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino l'Involucro dell'edificio, frazionamenti e fusioni di U.I., anche con opere edilizie non qualificabili come RE;

*Opere esterne:* le opere esterne descritte per l'intervento di MO, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte o altre componenti impiantistiche dell'edificio; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

*Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* In un edificio l'intervento MS non dà luogo a: modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche; numero dei piani (NP).

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, o modifiche delle aperture esterne, e/o dei relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata.

**RS - Restauro scientifico:** vedi Allegato della L.R. 15/2013.

**RRC - Restauro e risanamento conservativo:** vedi Allegato della L.R. 15/2013. (1) (2)

In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC: realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura; realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate; realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti; costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma f.t..

*Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma f.t., Involucro f.t., SQ, H, NP, se non per

quanto già previsto per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra.

L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere: creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti; creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti; creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza); delle U.I. o spazi comuni alle U.I.); creazione, modifica, eliminazione di soppalchi; trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su. o viceversa; realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento degli edifici alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

**RT - Ripristino tipologico:** vedi Allegato della L.R. 15/2013.

**RE - Ristrutturazione edilizia:** vedi Allegato della L.R. 15/2013 con le modifiche apportate dal Testo Unico dell'Edilizia (agg. 2014). Precisazioni: Negli ambiti di espansione ANS.C e APS.2, è ammessa la RE senza aumento di carico urbanistico. In territorio rurale, non è ammessa la chiusura di spazi aperti/coperti, ad esclusione degli spazi esplicitati dalle presenti norme e nei casi di intervento per finalità agricole, nel rispetto delle rispettive capacità edificatorie.

In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RE: il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; la riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi dell'art. 3 c. 1 della L.R. 11/98 e s.m.i..

Se non riguarda edifici vincolati o tutelati in quanto riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

*Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT. L'intervento RE deve di norma dare luogo ad una sagoma e ad un sedime coincidenti o contenuti entro la sagoma ed il sedime dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma presenti "rientranze" o riduzioni ma non "sporgenze" rispetto a quella precedente, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.

Quali unici casi di deroga dal principio di non incremento della sagoma f.t. e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE:

la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, aventi un volume non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, e la loro ricostruzione, senza aumento di Sa, in forma e posizione diversa, anche

accorpata al corpo di fabbrica principale; la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su; la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento degli edifici alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

*Estensione dell'intervento:* anche se l'intervento è parziale, gli elaborati progettuali devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento DR. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

**REC - Ristrutturazione edilizia conservativa:** l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa costituisce un sottotipo dell'intervento di RE e riguarda immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, il cui recupero e riuso può necessitare di una rifunzionalizzazione e riorganizzazione degli spazi. Per gli edifici tutelati di cui alle classi da 1 a 3a non è ammessa la demolizione e l'intervento deve rispettare gli obiettivi di conservazione espressi dal RUE.

**NC - Nuova costruzione:** vedi Allegato della L.R. 15/2013 con le modifiche apportate dal Testo Unico dell'Edilizia (agg. 2014). (3) (4)

**AM - Ampliamento:** l'intervento è ricompreso nella definizione dell'intervento di NC. Si specifica che per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di AM di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di AM di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un AM contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento DR di cui all'articolo precedente.

**Ristrutturazione urbanistica:** vedi Allegato della L.R. 15/2013.

**D - Demolizione:** vedi Allegato della L.R. 15/2013

**DR - Demolizione con ricostruzione :** l'intervento è ricompreso nella definizione dell'intervento di NC. Si specifica che costituisce intervento di demolizione con ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria. Nel caso specifico di edifici si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. e/o un sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.

**RAL - Recupero e risanamento delle aree libere:** vedi Allegato della L.R. 15/2013.

**MT - Significativi movimenti di terra:** vedi Allegato della L.R. 15/2013.

**Nuova urbanizzazione:** costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o preva-

lentamente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio. Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula, registrazione e trascrizione della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

**AR - Installazione di elementi di arredo:** costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

- installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
- installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci (4);
- installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie;
- installazione di targhe di dimensione superiore a cm. 50x50;
- installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. pergole, gazebi, cassette in legno per ricovero attrezzi da giardino (vedi artt. 5.3.9);
- 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 significativi movimenti di terra (5);
- modifica o sostituzione di vetrine di locali commerciali, pubblici esercizi e simili;
- realizzazione di manufatti stagionali ai sensi dell'art. 5.3.10 delle Norme.

Le procedure per gli interventi sono definite nella l.r. 15/2013.

L'Amministrazione Comunale può dotarsi di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare: le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili); il tipo di informazioni da fornire nella domanda; i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti. Nelle more dell'approvazione del "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico" si applicano in via transitoria le disposizioni del Capo 5.3 del RUE.

**CD Cambio d'uso:** il CD è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nell'art. 1.2.5; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
- nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio (6). In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di UI. Non costituiscono mutamento d'uso i casi esplicitati dalla l.r. 9/15.

*Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile:*

L'intervento di CD di una UE o di una UI può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi (12).  
 L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.  
 L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.  
 Qualora l'intervento di CD comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previste per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento del contributo sul costo di costruzione come da specifiche disposizioni.  
 Le procedure di tale intervento sono contenute nella L.R. 15/2013 con le modifiche apportate dal Testo Unico dell'Edilizia (agg. 2014).

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto: Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
6. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

*Note all'art. 1.2.4*

- (1) *Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucaure, ma non spostati o eliminati.*
- (2) *Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.*
- (3) *Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.*
- (4) *Non si possono considerare "elementi di arredo o di servizio", bensì veri e propri edifici le strutture, ancorché mobili o retrattili o smontabili, finalizzate alla copertura di merci o di attività economiche.*
- (5) *La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi NC, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui all' 1.2.1.*
- (6) *I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.*

- (7) *Nel caso di intervento di NC si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il CD non si considera "associato" all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.*

#### **Art. 1.2.5 Definizione degli usi del territorio**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso 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.
3. 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;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- a3. **Residenza di imprenditore agricolo professionale.** Può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

#### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

##### **Funzioni private di servizio complementari alla residenza**

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di Su..
- b4. **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 d'arte, sale da gioco nel rispetto dei limiti e procedure prescritte dalla normativa vigente ed in particolare LR 5/2013 e smi. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

**b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

**b6. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

**b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

**b8. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

**b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

**b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza

scolastica.

**b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono 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.

**b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. Si distinguono in:

b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);

b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:

b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);

b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq.. Si distinguono in:

b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);

b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**b12. Attività terziarie specializzate ad 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 di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

**b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata fra 150 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

**b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

**b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, 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. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui agli usi b5, b6 e b7, quando siano collocate in contesti specializzati per attività produttive.

**c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.

**c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

**c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale:** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.

**c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

**c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)

**D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE**

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- d2 Attività zootecniche aziendali** , comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- d3 Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.**
- d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)
- d6 Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola,** entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- d7 Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia
- d8 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato**
- d9 Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.**
- d10 Impianti aziendale o interaziendali per lo stoccaggio di liquami** da utilizzare come fertilizzanti organici

**E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1. Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- e3. Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

**F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

- f1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende 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.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
5. Uso esistente :Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indetermina-

tezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

*Note all'art. 1.2.5*

- (1) *Per le definizioni si rimanda alla L.r. 14/1999 "NORME PER LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D. LGS. 31 MARZO 1998, N. 114" e al Piano Operativo del Commercio – PTCP della provincia di Bologna.*
- (2) *Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.*

## **TITOLO II NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO**

### **CAPO 2.1 SISTEMA DELLE TUTELE**

#### **Art. 2.1.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. La Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della l.r. 20/2000 riporta l'individuazione di aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio.
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.
3. Sono individuati in coerenza con il c. 4 dell'art. 2.21 del PSC nella Tavola dei vincoli gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e la relativa classificazione.  
Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.
4. Nella Tavola dei vincoli si riportano inoltre le fasce di rispetto o di attenzione relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, aree di rispetto di cimiteri, depuratori e fasce di attenzione di elettrodotti ad alta tensione. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.
5. Nella Tavola dei vincoli sono riportati gli specchi d'acqua esistenti alla data di approvazione del PSC, quali maceri, vasche da pesce e simili. Questi elementi, a norma dell'art. 2.17 del PSC, sono tutelati quali elementi paesaggistici, testimoniali ed ecologici e devono essere conservati e sottoposti a regolare manutenzione, evitando ogni utilizzazione che determini il loro degrado o inquinamento; la conservazione può essere limitata anche alla leggibilità della traccia paesaggistica dello specchio d'acqua. Può essere eventualmente ammesso l'interramento esclusivamente per quei maceri che siano ricompresi in zone destinate ad essere urbanizzate, qualora in sede di esame del Piano urbanistico attuativo non appaia possibile la conservazione, nonché per i maceri interessati dalla previsione di nuove strade pubbliche.

## TITOLO III SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### CAPO 3.1 DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 3.1.1 URB - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- 1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti come definito dall'art. A-23 della LR 20/2000, indicate nel Titolo 6 delle Norme PSC.

Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC la cartografia del RUE individua aree destinate a Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di rilevanza comunale -c- così articolati, laddove presenti:

Sigla RUE ado	Tipo	DESCRIZIONE	Sigla RUE vigente
URB	c	Impianti di depurazione o di trattamento delle acque meteoriche	URB.a
URC	c	Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi	URB.d
URD	c	Impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia	URB.b
URE	c	Impianti per il sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	URB.c

2. Nelle aree di cui sopra sono ammesse tutte le categorie di intervento per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti, qualora richiesto;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
4. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo della acque meteoriche;

- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero , in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimento dei reflui.

5. *(eliminato)*

**Art. 3.1.2 COL - Attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva come definito dall'art. A-23 della l.r. 20/2000, indicate nel Titolo 6 delle Norme PSC.
2. *(eliminato)*
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC, nei PUA e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. Le aree destinate ad Attrezzature e spazi collettivi di rilevanza sovracomunale e comunale sono così macro-articolati:

<b>COA</b>	Istruzione
<b>COB</b>	Assistenza, servizi sociali e igienico sanitari
<b>COC</b>	Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
<b>COD</b>	Attività culturali, sociali e politiche
<b>COE_A</b>	Luoghi di culto
<b>COE_B</b>	Cimiteri
<b>COF_A</b>	Verde pubblico attrezzato
<b>COG_S</b>	Attrezzature ed impianti sportivi pubblici
<b>COG_A</b>	Piazze, spazi pubblici pedonali e spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi
<b>COH</b>	Parcheggi pubblici

5. Il RUE individua nella Tav. 1 le aree destinate ad Attrezzature e spazi collettivi, nell'articolazione tipologica di dettaglio di seguito riportata. Quest'ultima ha carattere indicativo e può essere modificata in sede attuativa.  
Le dotazioni sono inoltre caratterizzate dai seguenti aspetti:
  - rilevanza sovracomunale -s- o comunale -c-;
  - pubblico / privato (AT.P)

Sigla RUE ado	Sigle TAV 1	Tipo	DESCRIZIONE	Sigla RUE vigente	DESCRIZIONE PUNTUALE
COA	(l)	s	Istruzione	COL-S.b (is)	Istituto Statale di istruzione scientifica, tecnica e professionale
				COL-S.a (csp)	Impianti, Centro di ricerca CNR - Vedrana
COA	(i)	c	Istruzione	COL-C.b (sm)	Scuole medie inferiori
				COL-L.b (an)	Asili nido
				COL-L.b (sma)	Scuole dell'infanzia
				COL-L.b (se)	Scuole primarie
COB	(A)	s	Assistenza, servizi sociali e igienico sanitari	COL-S.a (ass)	Ospedale
				COL-S.a (ass)	Centro protesico dell'INAIL a Vigorso
				COL-S.a (ass)	Centro protesico dell'INAIL a Vigorso (espansione)
				COL-S.a (pa)	Canile
COB	(a)	c	Assistenza, servizi sociali e igienico sanitari	COL-C.a (ass)	Strutture sanitarie e assistenziali
				COL-L.a (ass)	Servizi sanitari, Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere
COC	(pa)	c	Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	COL-C.a (pa)	Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza e della protezione civile
COD	(c)	c	Attività culturali, sociali e politiche	COL-C.a (csp)	Sedi di attività culturali, di spettacolo, politiche, associazionismo
				COL-L.a (csp)	Sedi di associazioni, Centri civici, attrezzature sociali
COE_A	(r)	c	Luoghi di culto	COL-C.a (ch)	Sedi di culto e attività correlate
				COL-L.a (ch)	Culto
COE_B	(ci)	c	Cimiteri	COL-C.a (cim)	Cimiteri
COF_A	(V)	c	Verde pubblico attrezzato di rilievo comunale	COL-C.c (par)	Parchi urbani
COF_A	(v)	L	Verde pubblico attrezzato	COL-L.c (gia)	Parchi e giardini di quartiere
COG_S	(S)	c	Attrezzature ed impianti sportivi pubblici	COL-C.c (sp)	Impianti e attrezzature sportive di livello comunale
COG_S	(s)	L	Attrezzature ed impianti sportivi pubblici	COL-L.c (sp)	Attrezzature sportive
COG_A	(pi)	c	Piazze, spazi pubblici pedonali e spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi	COL-L.a (pia)	Piazze e spazi pubblici pedonali
COH_A	(P)		Parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (art A-24, c 2, lett h)	COL-C.d (p)	Parcheggi pubblici di livello urbano
COH_C	(p)		Parcheggi pubblici locali al diretto servizio dell'insediamento	COL-L.d (p)	Parcheggi pubblici di livello urbano

6. (eliminato)

7. (eliminato)

8. *(eliminato)*
9. *(eliminato)*
10. *Interventi e usi ammessi:* Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, DR. Gli interventi di AM, NC, CD sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

	Parametri urbanistico-edilizi	Usi ammessi
COA	UF max = 0,60 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Incrementi superiori sono programmabili attraverso il POC.	b10.1 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
COB		b4 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, b10.1 Attività di interesse comune di tipo civile, b.10.2 Attività di interesse comune di tipo religioso, b15 Attività sanitarie ed assistenziali.
COC		b9 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali, b4 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, b10.1 Attività di interesse comune di tipo civile, Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici, b.10.2 Attività di interesse comune di tipo religioso, b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria, b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo, f8 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti, b2 Pubblici esercizi attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico
COD		
COE_A		
COE_B		
COF_A	UF max = 0,05 mq/mq.; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Incrementi superiori sono programmabili attraverso il POC.	b2 Pubblici esercizi, b9 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali, b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo, f3 Reti tecnologiche e relativi impianti, f4 Impianti per l'ambiente.
COG_S	UF max = 0,60 mq/mq. ; in caso di Su esistente superiore, è ammesso un incremento del 10% della Sue. Incrementi superiori sono programmabili attraverso il POC.	b2 Pubblici esercizi, b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
COG_A	Su = SUE	b9 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali,
COH	Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; Per l'uso b9 non è ammessa la costruzione di edifici stabili; Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.	b9 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali, b10.3 - Parcheggi pubblici in sede propria, f3 - Reti tecnologiche e relativi impianti, f4 - Impianti per l'ambiente Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.

11. *(eliminato)*
12. *(eliminato)*
- 12bis. *(eliminato)*
13. *(eliminato)*
14. *(eliminato)*
15. *(eliminato)*
16. *(eliminato)*
17. **AT.P – Spazi e attrezzature private**  
Il RUE perimetra inoltre ambiti relativi a dotazioni private, eventualmente assoggettati a conven-

zione per usi pubblici, in relazione alla significatività del bacino di utenza. Questi ambiti non rientrano nella dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC, ma concorrono all'offerta di spazi per usi collettivi. .

Salvo diversa indicazione delle presenti norme, in questi ambiti non sono ammessi interventi di NC, AM, DR. Eventuali interventi possono essere ammessi in sede di POC, previa presentazione di un programma di sviluppo delle attività che ne dimostri le ricadute di interesse pubblico sulla collettività o nell'ambito degli Interventi Unitari Convenzionati di seguito riportati.

18. **IUC – Interventi unitari convenzionati per la realizzazione di dotazioni**

Il RUE individua sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

La convenzione dovrà contenere: l'indicazione della Su massima realizzabile; la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione.

In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO, MS.

Gli Interventi Unitari Convenzionati per la realizzazione di dotazioni sono così individuati:

***IUC 5 – I LAGHETTI DELLA MADDALENA (privati) – via San Donato 5, Maddalena di Cazzano***

*Caratteristiche:* Intervento di riqualificazione di un'area destinata alla pesca sportiva. *Destinazioni ammesse:* b2, b10.4

St = 27.800 mq circa

Su max = 600 mq.

*Contributo di sostenibilità:* realizzazione di un'opera di interesse collettivo da concordare con l'Amministrazione in sede di presentazione del progetto dell'intervento (pista ciclabile dall'abitato di Maddalena di Cazzano alla struttura sportiva, oppure cessione di aree e/o realizzazione di altre opere per un importo indicativamente pari al 50% secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU.; convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per lo svolgimento nella struttura di iniziative pubbliche, in un numero di giornate/anno da definire in sede di convenzione. Il progetto dovrà farsi carico della verifica dell'accessibilità carrabile.

***IUC 16 – CENTRO IPPICO QUADERNA (privato) – via San Vitale 49, Canaletti di Prunaro***

*Caratteristiche:* Intervento di ampliamento di attrezzature legate allo sport equestre: maneggio coperto da utilizzare come campo scuola, ulteriori box per cavalli, alloggi per gli istruttori.

*Destinazioni ammesse:* b2, b4, b.14.1, d5, a1 limitatamente a strutture destinate, con vincolo pertinenziale, agli addetti al centro, d2.

St = 30.000 mq. circa;

Su max = 361 mq. per l'uso a1, 250 mq. per l'uso b2, oltre alla Su esistente della corte per altri usi;

Superficie coperta per maneggio e box cavalli = 4.700 mq. oltre alla Su esistente per tale uso.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto previa redazione di un progetto unitario per l'inserimento delle nuove strutture nelle aree interne all'ambito e l'integrazione con la corte esistente; sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale per lo svolgimento nella struttura

di iniziative pubbliche, in un numero di giornate/anno da definirsi per la regolamentazione delle attività.

*Contributo di sostenibilità:* Interventi legati all'accessibilità carrabile. Il progetto dovrà farsi carico della verifica di tale accessibilità. Altre dotazioni integrative potranno essere definite in sede di convenzione.

***IUC 17 – DISCOTECA PALOMAR LAND DANCING `N` DISCO (privata), via San Vitale 23, Prunaro***

*Caratteristiche:* Intervento di riqualificazione dell'area destinata a discoteca.

*Destinazioni ammesse:* b14.2, b2.

ST = 30.000 mq. circa

Su max = 0,80 SC prevista dal PRG previgente.

Superficie permeabile minima = 35% di ST

*Contributo di sostenibilità:* convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per lo svolgimento nella struttura di iniziative pubbliche, in un numero di giornate/anno da definire in sede di convenzione. Altre dotazioni integrative potranno essere definite in sede di convenzione.

***IUC 25 – COL-L-a (ass)\* (privato), Dugliolo***

Sono ammessi tutti gli interventi al fine della realizzazione di due nuove unità immobiliari (una per abitazione e una per studio medico) oltre a quella esistente, con i seguenti parametri:

- studio medico: CD con Su. mq. 42;
- abitazione: aumento di 26 mq. di Su per consentire la realizzazione di due unità residenziali complessive (Su = Su esistente + mq 26);
- aumento della Sa di mq. 31 per consentire la realizzazione delle superfici accessorie al servizio delle unità immobiliari (Sa = Sa esistente + mq. 31);

La nuova abitazione è pertinenza dello studio medico per 15 anni.

*Modalità di intervento:* Intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione per la regolamentazione del servizio medico da prestarsi.

***IUC 51 – MANEGGIO VIA PIANELLA (privato)***

*Destinazioni ammesse:* Attività sportive private. b4, d5, a1 limitatamente a legittimamente in essere, d2.

*Interventi ammessi:*

- CD negli edifici esistenti per le attività connesse all'attività di maneggio;
- Recinzioni per le attività di maneggio e struttura coperta per un max di mq 1.250 con vincolo di eliminazione al cessare dell'attività;

*Modalità di intervento:* Intervento diretto previa redazione di un progetto unitario per l'inserimento delle nuove strutture e l'integrazione con la corte esistente.

*Contributo di sostenibilità:* Interventi legati all'accessibilità carrabile. Altre dotazioni integrative potranno essere definite in sede di convenzione.

**Art. 3.1.3 Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici (P), di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2);
  - parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro. Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come mq per parcheggi pubblici le aree del posto auto e relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle planimetrie del RUE, ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
7. Si considerano parcheggi privati:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3);
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (uso b8) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

**Art. 3.1.4 Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati, ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

2. Nei parcheggi pubblici, in quelli privati e nelle autorimesse, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra e di quelli necessari per accedere all'automezzo, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00. Negli interventi sul patrimonio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna oltre che delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati (salvo diversa prescrizione comunale), con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa; La superficie permeabile di ciascun albero è definita nel Regolamento Comunale del Verde.
5. I parcheggi privati pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi privati pertinenziali possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con SU superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
8. In applicazione della Legge n. 134/2012, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con SU superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, il Comune può richiedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli qualora ritenga strategica la collocazione dell'intervento.

#### **Art. 3.1.5 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali – P3**

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non

- è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico.
2. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV.
  3. Negli interventi di AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
  4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
  5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
  6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano.
  7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel Centro Storico. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativo relativo all'intervento. Fanno eccezione gli interventi in Centro Storico, per i quali non è richiesta la dotazione di parcheggi privati pertinenziali.
  8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
  9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89. In caso di NC per usi a1, a2, a3.

#### **Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi**

usi a1, a2, a3	2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia. In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme.
----------------	--

usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2	1 p.a. ogni 35 mq. di Su																		
usi b11.1, b11.2, b11.3	<p>i valori minimi sono definiti come segue</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Esercizi</i></th> <th><i>ALIMENTARI</i></th> <th><i>NON ALIMENTARI</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>con superficie di vendita</td> <td>un posto auto ogni</td> <td>un posto auto ogni</td> </tr> <tr> <td>fino a 400mq.</td> <td>30 mq. di SV</td> <td>40 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 400 a 800 mq</td> <td>18 mq di SV</td> <td>25 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>da 800 a 1500 mq</td> <td>13 mq. di SV</td> <td>20 mq di SV</td> </tr> <tr> <td>oltre 1500 mq.</td> <td>8 mq di SV</td> <td>16 mq di SV</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.</p> <p>Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di AM 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.</p>	<i>Esercizi</i>	<i>ALIMENTARI</i>	<i>NON ALIMENTARI</i>	con superficie di vendita	un posto auto ogni	un posto auto ogni	fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV	da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV	da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV	oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
<i>Esercizi</i>	<i>ALIMENTARI</i>	<i>NON ALIMENTARI</i>																	
con superficie di vendita	un posto auto ogni	un posto auto ogni																	
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV																	
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV																	
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV																	
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV																	
usi b12, b13, b15, b16	1 p.a. ogni 25 mq. di Su.																		
usi b14.1 e b14.2	<p>il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;</li> <li>- 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;</li> <li>- 1 p.a. ogni 100 mq. di SF</li> </ul>																		
usi c1, c3, c2, f2, f6	1 posto auto ogni 100 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.																		
uso c1, limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.	1 posto auto ogni 200 mq di Su																		
usi e1, e2, d7	1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.																		
uso e3	numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.																		
usi b8, b9, c4, c5, c6, b10.3, b10.4, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d8, d9, d10, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10, f11	non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.																		

10. Nel territorio rurale adiacente agli ambiti consolidati AUC e agli insediamenti storici ACS e IS, laddove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire all'interno dell'ambito, è consentita la realiz-

zazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi a1 e a2), ai pubblici esercizi (uso b2) e alle attività ricettive (usi e1 e e2), se realizzati in aree confinanti con quelle residenziali di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (IP maggiore o uguale al 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee, ma solo di pergolati di cui all'art. 5.3.9. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni ai sensi dell'art. 5.1.5 c. 3.

11. E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali nei casi di applicazione della L.R. 5/2014 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).

### **Art. 3.1.6 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di Su, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
 

P1 = 20 mq./100 mq di Su
--------------------------
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2):
 

P1 = 45 mq. /100 mq di Su
U = 65 mq. /100 mq di Su

Per gli usi a3, b8, b9, c4, c5, c6, e3 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10 e le funzioni 'f' in quanto trattasi di dotazioni territoriali.
4. Negli interventi di CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

da	a	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3	c1, c2, c3, a3	b8, c4, d
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7		NO	SI	NO	NO
b11, b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2, e3		NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3, a3		SI	SI	NO	NO
b8, c4, d		SI	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del CD la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di Su:

Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

- a) nel caso di Nuovi Piani Urbanistici Attuativi per gli usi residenziali e i servizi connessi

P1 = 20 mq

U = 90 mq

- b) nel caso di Nuovi Piani Urbanistici Attuativi per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b' e usi 'e'):

P1 = 45 mq. /100 mq di Su

U = 65mq. /100 mq di Su

- c) Per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):

P1 + U = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1

Per gli usi b8, b9, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d7, d8, c4, c5, c6 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' e 'g' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali. Per l'uso f2 si deve fare espresso riferimento al Regolamento dell'Allegato B delle presenti norme, fermo restando il calcolo degli standard per le attività accessorie presenti all'interno dell'area dell'impianto.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno presentati titoli abilitativi (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 3.1.7 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m.
3. I parcheggi pubblici P (P1 e P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione da cedere.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde e secondo le norme del successivo Capo 3.4, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere, ad esclusione di quelle ricadenti in aree a verde compatte di ampie dimensioni. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'Ufficio competente.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dell'Ufficio competente.

#### **Art. 3.1.8 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e

sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.

2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 200 mq., il Responsabile del procedimento accetta la proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze o la valutazione della quantità già disponibili in adiacenza all'intervento.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di AM di preesistenti strutture di vendita, 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;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al CD, alla RE e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

#### **Art. 3.1.9 Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità**

1. Il POC può attribuire una capacità edificatoria integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme, se collegati a procedure negoziali per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione. Il RUE individua la localizzazione e la disciplina per le aree predette. Salvo quanto prescritto nel presente articolo, vige la disciplina dell'ambito interessato.
  - \*1 In base all'Accordo di Programma per il sistema di laminazione Creti è ammessa la trasformazione della superficie del piano terreno da agricola a residenziale.
  - \*2 Per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dell'asse di scorrimento ovest sono ammessi interventi di NC Su max = 600 mq per uso a1.
  - \*3 In base all'accordo rep. 15185 del 11.08.2011 per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dell'asse di scorrimento ovest è ammesso il raggiungimento di Su max = 300 mq nell'intera corte ad uso a1 mediante il CD e AM in allineamento con il fabbricato esistente anche in deroga alle distanze stradali della porzione di immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Budrio f. 126 m. 331, oltre alla relativa quota accessoria realizzabile anche attraverso NC. Non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione.

- \*4 In base all'accordo rep. 15021 del 26.10.2010 per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dell'asse di scorrimento ovest, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, sono ammessi interventi con Su max 220 mq per uso a1, oltre alla quota accessoria, nel mappale 152 foglio 126.
- \*5 Su max = 150 mq e n. unità immobiliari mx = 2 in applicazione dell'accordo Rep.16053/2016 per attribuzione di capacità edificatoria per procedure negoziali per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione (Trasversale di Pianura).
- \*6 In base all'accordo ex art.18, come da Delibera di Giunta n. 123 del 27/12/2017, è consentita la realizzazione di orti condivisi e la ricostruzione della superficie degli edifici accessori (Catasto terreni foglio 125 mappale 230 sub 2 di complessivi 175 mq circa) per una superficie utile di 175 mq per servizi agricoli e per una superficie utile di 120 mq per pubblico esercizio o altro uso compatibile al contesto di insediamento.

## CAPO 3.2 DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI – TUTELA IDROGEOLOGICA

### Art. 3.2.1 ECO – Dotazioni ecologiche e ambientali

- Costituisce dotazioni ecologiche e ambientali 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 come definito dall'art. A-25 della l.r. 20/2000, indicate nel Titolo 6 delle Norme PSC..
- Il RUE articola le dotazioni ecologiche e ambientali in:

Sigla RUE ado	Tipo	DESCRIZIONE	Sigla RUE vigente	DESCRIZIONE PUNTUALE
ECC	c	Fasce di ambientazione delle infrastrutture	ECO-L	spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale
			ECO-U	le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale
ECD	c	Sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane (art. 4.8 PTCP)	ECO-I	vasche di laminazione presenti nel territorio

Le EC sono individuate cartograficamente nella Tav. 1.

- (eliminato)*
- Nelle aree classificate ECC è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Su. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comu-

ne, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche. Eventuali parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere realizzati in riferimento all'art. 3.1.4 con particolare riferimento al comma 4. E' comunque consentito eseguire ogni intervento di tipo manutentivo e/o impiantistico necessario alla prosecuzione delle attività produttive in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

5. Nelle aree classificate ECD sono esclusivamente consentiti interventi finalizzati alla sicurezza idraulica, in accordo con le Autorità Idrauliche competenti.

6. *(eliminato)*

### **Art. 3.2.2 Indirizzi tecnici per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico**

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo 3.4.1.

#### ***Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei***

Si individuano i seguenti indirizzi alla progettazione per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei:

##### ***Fondazioni***

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. Nelle "zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" (tav. 2, ovvero nella Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della L.r. 20/2000 qualora vigente - art. 2.7 del PSC) l'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che un intorno di almeno 2,0 m. della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma impostate a m. 1,5 – 2,0 dal piano campagna, cioè fuori delle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nelle zone in oggetto a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile e circa 2 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

##### ***Vani interrati***

La realizzazione di vani interrati produce un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico, ed è quindi da escludere nelle zone di tutela in oggetto, fatti salvi casi particolari corrispondenti ad esigenze funzionali adeguatamente motivate.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze

idroinquinanti aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito (zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei) è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali.

#### *Reti interrato*

Nelle “zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei” (tav. 2, ovvero nella Tavola dei vincoli ai sensi dell’art. 19 della L.r. 20/2000 qualora vigente - art. 2.7 del PSC) le reti interrato dovranno essere realizzate solo esternamente all’edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell’edificio).

#### *Pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria*

In tutti gli ambiti a destinazione produttiva la pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell’eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell’edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti.

#### *Piazzali e zone di carico e scarico delle merci in Ambiti specializzati per attività produttive*

L’eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

#### *Parcheggi in Ambiti specializzati per attività produttive*

Nelle aree produttive e nel caso di parcheggi di dimensione superiore a 20 posti auto, è opportuno che i parcheggi abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento e lo sversamento accidentale di liquidi inquinanti.

Per quanto riguarda la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, si applicano le indicazioni della Delibera di Giunta Regionale n. 286 del 2005.

#### *Cantieristica*

Nella fase di costruzione sono richieste le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e disoleazione connesso alla fognatura (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc);
- l’immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l’interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell’efficienza della rete; (per tutti i cantieri)
- spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere (solo per cantieri di edifici aventi un volume complessivo superiore a 1.500 mc).

## CAPO 3.3 RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

### Art. 3.3.1 Risparmio dei consumi idrici

1. Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.  
A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di NC e di RE totale estesa a tutto l'edificio, di attenersi a disposizioni relative a:
  - obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici,
  - introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico),
  - corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento,
  - installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).
2. *Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture*  
Negli interventi di NC e RE totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.  
Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del Permesso di Costruire:
  - a. *Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:*
    - manto di copertura privo di sostanze nocive;
    - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
    - sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
    - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
    - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
    - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
    - valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
    - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
    - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;

- eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.
- b. *Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:*
- Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)*
- per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:  $F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$
  - per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.
- Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)*
- Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:  $V.C. = S.C. \times P.C.$ , dove S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio e P.C. Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.
- Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)*
- Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:  $V.A. = F. I. \times 40\text{gg}$
- Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.
- c. *Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):*
- Il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari, rispetto al volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b), alle seguenti quantità:  $S.A. = 0,15 \times V.A.$  negli edifici uni e bifamiliari;  $S.A. = 0,10 \times V.A.$  negli edifici tri- e quadrifamiliari.
- Negli edifici plurifamiliari di maggiori dimensioni il dimensionamento dei serbatoi di accumulo dovrà essere definito in sede di PUA o di permesso di costruire sulla base di una valutazione specifica di fattibilità.
3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:
- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
  - Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37;
  - Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili esterni agli edifici ( annaffiatura delle aree verdi, lavaggio delle aree pavimentate, lavaggio auto, usi tecnologici) e interni agli edifici (alimentazione delle cassette di scarico dei WC, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto, usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

**Art. 3.3.2 Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti, anche nell'ottica del rispetto degli obiettivi posti dal protocollo di Kyoto, trovano diretta applicazione le norme regionali in materia di risparmio energetico di cui alla con DAL n. 156 del 4 marzo 2008 e smi e relativi atti di coordinamento regionali.
2. In applicazione dell'art. 4.31 comma 15, in sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano attuativo deve essere redatta la relazione di valutazione energetico-ambientale di cui alla lettera p) comma 1 dell'art. 6.2.1.
3. Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:
  - il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
  - la distribuzione delle aperture
  - l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
  - l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

**Art. 3.3.3 Certificazione energetica degli edifici - Attestazione energetica**

1. L'attestazione energetica degli edifici si svolge secondo le disposizioni contenute nella delibera di Giunta regionale n.1275 del 7 settembre 2015. Tale attestazione è trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia a fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*

**Art. 3.3.4 Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici *(eliminato)*****CAPO 3.4 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE****Art. 3.4.1 Salvaguardia e formazione del verde - Permeabilità dei suoli**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata dal Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato (approvato con Del. C.C. n. 5 del 20/01/2010) ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque esposti a pubblica vista, devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi

- (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione.
  4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
  5. Tutti i progetti di RE, NC, DR e AM, qualora interessino l'intero edificio, devono comprendere il progetto del verde secondo le indicazioni del Regolamento comunale del verde.
  6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi caratteristiche di pregio, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma .
  7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti i tipi di interventi edilizi nei quali si preveda una modifica a tale superficie deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere (o SP esistente se inferiore).
  8. La SP di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata secondo quando previsto nel Regolamento comunale del verde.
  9. *(eliminato)*
  10. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati.

#### **Art. 3.4.2 Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.) fanno riferimento al Regolamento del Verde.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*

## CAPO 3.5 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.5.1 Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. Usi ammessi: b10.3, f1, f3, f4, b9, f5 e f8 nonché i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.5.5. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Per gli usi f3 e f4 la localizzazione delle strutture deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio competente comunale.
2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

### Art. 3.5.2 Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. *Individuazione.* Le fasce di rispetto stradale sono definite dall'art. 3.8 del PSC. Le fasce relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE ovvero nella Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della L.r. 20/2000 qualora vigente.  
  
Per le *strade vicinali* la fascia di rispetto non è riportata in cartografia, ma si applica la fascia di rispetto di m. 10 indicata nella normativa di riferimento, salvo diversa indicazione cartografica.  
  
Le *fasce di rispetto ferroviario* sono indicate nella Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della L.r. 20/2000, e definite dall'art. 3.8 del PSC.
2. *Usi ammessi.* Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura,. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.5.5. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6, in quanto le fasce di rispetto non sono considerate dotazioni; tali fasce sono cedute (oltre alla dotazione minima) solo nel caso in cui siano adiacenti ad aree da cedere come dotazioni. In caso contrario rimangono di proprietà privata, e sono classificate dal RUE come ambiti ECC, con gli usi ammessi per le fasce di rispetto.
  - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale

possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

4. *Tipi d'intervento edilizio.* Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie. Non sono ammesse deroghe nel caso di insediamenti prevalentemente o totalmente residenziali.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.5.5.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

#### **Art. 3.5.3 Requisiti tipologici delle strade urbane**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n. 3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel Piano Generale del Traffico approvato con Del C.C. n. 73 del 29.10.2008, al quale si rimanda per ogni ulteriore prescrizione. Per la classificazione delle strade si rimanda al PSC e al citato Piano Generale del Traffico. Per la progettazione è inoltre di riferimento il Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione approvato con Delibera di Giunta n. 109/2011.

#### **Art. 3.5.4 Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
  - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle

- reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
- b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

### **Art. 3.5.5 Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle prescrizioni contenute nell'Allegato B alle presenti norme e, in generale, delle norme seguenti.
2. La programmazione e localizzazione di nuovi impianti deve essere prevista in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.  
L'insediamento di nuovi impianti è condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
  - fasce di tutela fluviale;
  - fasce di pertinenza fluviale;
  - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;
  - zone di tutela naturalistica;
  - sistema forestale e boschivo,
  - aree ad alta probabilità di inondazione
3. *Mitigazione degli impatti:* In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

**Art. 3.5.6 Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

**Art. 3.5.7 Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. *Percorsi pedonali.* Le caratteristiche dei percorsi pedonali, nonché relativa segnaletica dovranno essere realizzate in conformità a:
  - Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e smi ed al relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e smi);
  - Decreto del Ministero per le Infrastrutture 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade);
  - Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione approvato con Delibera di Giunta n. 109/2011.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*
6. *Piste ciclabili.* Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità a:
  - Codice della Strada - D.Lgs. 30/04/92 n. 285 e smi ed al relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e smi);
  - Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n. 557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili);
  - Decreto del Ministero per le Infrastrutture 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
7. *(eliminato)*
8. *(eliminato)*

**Art. 3.5.8 Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva autorizzazione da

parte dell'Ente proprietario della strada.

2. I passi carrai devono essere realizzate osservando il DPR n. 495/92 e ss.mm. ii nonché le prescrizione contenute nei successivi commi.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà deve essere arretrato di almeno m. 5,00 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali, nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a m. 3,00 se la rampa è rettilinea, e m. 3,50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE o REC. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio comporti interventi di modifica del suolo, quali: modifica alle recinzioni esistenti, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata SCIA corredata da idonea documentazione.

#### **Art. 3.5.9 Mobilità di progetto e corridoi infrastrutturali di progetto**

1. In attesa di POC, nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi interessati da nuova viabilità di progetto non possono essere realizzati interventi che possano in futuro impedire o condizionare l'attuazione.
2. Nelle aree destinate alla viabilità di progetto e nei corridoi infrastrutturali di progetto è ammessa la normale attività di coltivazione che non comporti la realizzazione di impianti fissi (ad esempio serre permanenti); la realizzazione di nuovi edifici a servizio dell'agricoltura – qualora ammessa

dalle norme specifiche - deve avvenire di preferenza al di fuori delle fasce indicate al comma 5 seguente.

3. *(eliminato)*
4. Successivamente alla definizione del tracciato e all'atto della apposizione del vincolo in sede di POC, per gli edifici non funzionali all'attività agricola, per i quali le presenti norme ammettano il cambio d'uso verso la residenza, è ammissibile solo la demolizione con ripristino del sito e il trasferimento della Su esistente in altro ambito (ove sia ammesso l'uso a1), previo inserimento nel POC. Il trasferimento può avvenire anche in ambito consolidato, con superamento dell'indice ammesso, previa verifica in sede di POC dalla sostenibilità dell'intervento e della possibilità di realizzare la quota di parcheggi pertinenziali richiesta dalle presenti norme, mentre è sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge.
5. Per gli edifici interferiti funzionali all'attività agricola è ammessa la demolizione con ripristino del sito e la ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale, in aree della stessa proprietà.
6. Il POC può attribuire una capacità edificatoria - integrativa rispetto agli indici stabiliti dalle presenti norme in relazione alla dimensione dell'azienda agricola, se collegati a procedure negoziali per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione ai sensi dell'art. 3.1.9. Le quantità di superficie devono essere regolate con un apposito atto.
7. *(eliminato)*

## CAPO 3.6 RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 3.6.1 Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono presentare al Comune preventiva richiesta di Concessione per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.

### Art. 3.6.2 Elettrodotti e relative norme di tutela

1. Si richiama l'art. 3.9 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente articolo e il riferimento alla normativa vigente.
2. *(eliminato)*
3. All'interno delle Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) (nel caso delle linee AT, rappresentate nella Tavola dei Vincoli) in caso di cambio di destinazione d'uso e comunque in caso di aumento del carico urbanistico dovrà essere richiesta all'Ente Gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), verificata secondo i criteri di calcolo indicati dal citato Decreto 29/05/2008.

In presenza dei "casi complessi" di cui all'art. 5.1.4 del D.M. 29/05/2008 (non rappresentati in cartografia), in caso di cambio di destinazione d'uso e comunque in caso di aumento del carico

urbanistico dovrà essere richiesta al Comune la verifica e il dimensionamento dell'Area di Prima Approssimazione (Apa) all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità indicato dal D.P.C.M. 08/07/2003. All'interno delle stesse Apa, per tutti gli interventi edilizi dovrà essere poi richiesta la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), verificata secondo i criteri di calcolo indicati dal citato Decreto 29/05/2008. Sarà cura del Comune richiedere tale verifica al competente Ente Gestore.

All'interno delle fasce di attenzione degli elettrodotti MT (non rappresentate in cartografia), in caso di cambio di destinazione d'uso e comunque in caso di aumento del carico urbanistico dovrà essere richiesta all'Ente Gestore la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), verificata secondo i criteri di calcolo indicati dal citato Decreto 29/05/2008, all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità indicato dal D.P.C.M. 08/07/2003.

5. Le dimensioni delle fasce di attenzione degli elettrodotti MT (non rappresentate in cartografia), definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
  - Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.
  - Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.Le dimensioni delle Distanze di Prima Approssimazione (Dpa) degli elettrodotti MT (non rappresentate in cartografia), definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:
  - Linee MT aeree in conduttori nudi terza singola: 10 metri;
  - Linee MT aeree in conduttori nudi terza doppia: 11 metri.
6. Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dall'art. 3.9 del PSC.
7. *(eliminato)*
8. *(eliminato)*
9. *(eliminato)*
7. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate o modificate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L.R. 31/10/2000, n. 30, alla relativa Direttiva per l'applicazione, emanata dalla G.R. il 20/02/2001, con deliberazione n. 197 e s. m., ed altresì alla L. 22/02/2001, n. 36 e al D.P.C.M. 08/07/2003.
8. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, individuati al c.4 dell'art. 13 della L.R. 30/2000.
9. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili di cui al comma precedente, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, del tempo di esposizione, dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione di cui all'art. 3 di cui al D.P.C.M. 08/07/2003.

10. Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avevole titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui all'art. 3.9 del PSC, nonché delle disposizioni dei precedenti commi. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione dell'ampiezza effettiva della fascia di rispetto rilasciata da parte dell'Ente gestore.

#### **Art. 3.6.3 Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Si richiama l'art. 3.13 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente articolo e il riferimento alla normativa vigente.
2. Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.
3. Per le cabine di prelievo gas da SNAM è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
6. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che HERA sta attuando, potrà essere ridotta a 2,5 m.
7. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla presentazione del titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 3.6.4 Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Si richiama l'art. 3.10 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente e il riferimento alla normativa vigente.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

#### **Art. 3.6.5 Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Si richiama l'art. 3.10 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente e il riferimento alla normativa vigente.

2. (eliminato)
3. (eliminato)
4. (eliminato)

#### **Art. 3.6.6 Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. Si richiama l'art. 3.12 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente articolo e il riferimento alla normativa vigente..
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui al Titolo 2.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nell'ambito dei Piani annuali presentati dai Gestori, nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta in volta emanate dall'Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell'impianto nel contesto.

#### **Art. 3.6.7 Canali di bonifica**

1. Si richiamano gli artt. 2.2 e 3.15 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente articolo e il riferimento alla normativa vigente.
2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:
  - m 10 per i nuovi edifici;
  - m 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
  - m 5 per le operazioni di aratura;
  - m 4 per la posa di qualsivoglia condotta lineare interrata parallelo al canale;
  - m 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.
3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto in edificabile.
4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di bonifica competente. In particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte del Consorzio di bonifica competente.

**Art. 3.6.8 Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)**

1. Gli impianti di cui all'uso c6 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa, con esclusione di quelli relativi all'uso d6) possono essere autorizzati dagli enti competenti in conformità alla legislazione di riferimento ed in particolare delle Deliberazioni dell'Assemblea della Regione Emilia Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*

**CAPO 3.7 REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO****Art. 3.7.1 Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal regolamento del Servizio Idrico Integrato. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciato dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del titolo abilitativo.
3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e smi. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e smi.
4. Qualora intervengano modifiche alle 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 le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento

(disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.

In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n. 152 e smi, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

#### **Art. 3.7.2 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, la realizzazione di interventi edilizi è subordinata alla realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane ai sensi dell'art. 20 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno.
3. *(eliminato)*
4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinata all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.
5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché il titolo abilitativo per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di presentazione del titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi ai sensi dell'art. 20 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno di cui all'art. 2.6bis delle Norme di PSC .

**Art. 3.7.3 Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee**

1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, di cui all'art. 2.7 delle Norme del PSC sono vietati:
  - gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
  - la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e successive modificazioni e provvedimenti applicativi;
  - l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
  - l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
  - la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.
2. In queste aree, per tutti gli interventi urbanistici è raccomandata la separazione tra acque bianche contaminate ABC e acque bianche non contaminate ABNC, e la loro gestione secondo quanto previsto dalle Linee guida della Regione di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della Del.G.R. 286/2005 e smi. Per gli interventi di particolare rilevanza le modalità per lo smaltimento delle ABC e delle ABNC sono definite nell'art. 5.6 del PTCP.  
Per l'attuazione di questi interventi il Comune può definire, attraverso una specifica delibera del Consiglio comunale, l'entità del contributo da richiedere, aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione, in applicazione dell'art. 5.6 del PTCP e dell'art. 2.7 del PSC.
3. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici si veda all'art. 4.7.11.

**Art. 3.7.4 Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Si veda Legge n. 98/2013 e smi.

## CAPO 3.8 CIMITERI

### Art. 3.8.1 Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento.

### Art. 3.8.2 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Si richiama l'art. 3.10 comma 10 del PSC per la definizione dell'oggetto del presente articolo e il richiamo alla normativa di riferimento.
2. Il RUE definisce la fasce di rispetto di 200 metri, fatti salvi i casi in cui queste siano state ridotte secondo le procedure previste dalla normativa.
3. Il Consiglio comunale può consentire (previo parere favorevole dell'USL) la riduzione della fascia per:
  - a) realizzare ad un'opera pubblica,
  - b) attuare un intervento urbanistico,
  - c) realizzare parchi e giardini,
  - d) realizzare parcheggi pubblici e privati,
  - e) realizzare attrezzature sportive,
  - f) realizzare locali tecnici e serre.Contestualmente alla riduzione il Consiglio comunale autorizza, qualora necessario, la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.  
Attraverso Delibera del Consiglio comunale e parere favorevole dell'USL è ammesso l'ampliamento di cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi, prevedendo una fascia di rispetto ridotta fino a 50 metri dal centro abitato, qualora alternativamente:
  - non sia possibile provvedere diversamente,
  - il cimitero da ampliare sia separato dal centro abitato da strada, ferrovia, fiumi, ecc.
4. Nelle fasce di rispetto è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.
6. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento a tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

7. Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

## TITOLO IV REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

### CAPO 4.1 CENTRI ED INSEDIAMENTI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI STORICI

#### Art. 4.1.1 Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico (**ES1**) o di pregio storico-culturale e testimoniale (**ES2**), collocati in altri ambiti del territorio comunale.  
Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).
2. Costituiscono Centri Storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
3. Nell'ambito dei Centri Storici:
  - è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e dei pubblici esercizi;
  - non è ammessa la trasformazione di negozi in autorimesse;
  - non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Nei Centri Storici assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 5.3.1 può contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico. In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tale Regolamento, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.5.
5. La disciplina particolareggiata riguardante i Centri e Nuclei Storici è costituita nella Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della L.r. 20/2000, e dalle norme del presente Capo del RUE.

**Art. 4.1.2 Criteri generali per i Centri Storici e per l'Insediamento Storico di Bagnarola**

1. Sulla base della individuazione effettuata dal PSC, Il RUE perimetra i Centri Storici di Budrio, Mezzolara e Prunaro, nonché l'Insediamento Storico di Bagnarola.
2. Ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000 e smi, entro questi ambiti sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto che comportino significativo aumento del carico urbanistico, l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale.
3. Nell'Insediamento Storico di Bagnarola sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama agraria storica del territorio e dei giardini storici, l'aumento delle volumetrie esistenti e l'edificazione negli spazi liberi; i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti sono in generale quelli ammessi per il territorio rurale, con esclusione degli edifici classificati di pregio storico-architettonico o di interesse storico testimoniale, per i quali valgono le specifiche disposizioni. Qualsiasi intervento di sistemazione degli spazi esterni pertinenti agli edifici deve essere sottoposto al parere della CQAP.
4. Interventi che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire piani attuativi e programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione sono programmati dal POC.
5. Entro questi ambiti sono di norma vietate le insegne pubblicitarie; eventuali indicazioni o cartelli indicatori sempre di dimensioni ridotte sono soggette a parere della CQAP, così come la realizzazione di elementi di arredo e di servizio. La realizzazione dei posti auto non dovrà pregiudicare la sistemazione delle aree non edificate, è ammessa la realizzazione di posti auto e accessori interrati con gli stessi criteri sopra citati, nonché nel rispetto delle strutture edificate qualora di interesse storico-architettonico e/o storico-testimoniale. Al fine di assicurare l'appropriato inserimento ambientale e architettonico, per il quale si dovranno adottare tutti gli idonei accorgimenti esecutivi, la CQAP potrà suggerire materiali o soluzioni.
6. Gli interventi sugli edifici sono definiti dal RUE sulla base della classificazione attribuita, di cui all'art. 4.1.3 seguente. All'interno dei Centri Storici non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio unico o prevalente sotto un portico, anche qualora la classe attribuita all'edificio lo consenta.
7. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
8. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

**Art. 4.1.2.bis Interventi di riqualificazione dell'insediamento storico rurale – IUC-ES**

1. Il RUE individua sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.
2. La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Su massima realizzabile;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente.
3. In tutti gli Interventi Unitari Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC.
4. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO, MS.
5. Gli Interventi Unitari Convenzionati di riqualificazione dell'insediamento storico rurale sono così individuati:

***IUC-ES 1 - Bagnarola Ex Officine Bitelli (ex zona ES1 del previgente PRG)***

Il progetto deve prevedere:

- gli interventi conservativi e di recupero sull'edificio tutelato ai sensi dell'Art. 4.1.3, mediante il ripristino delle caratteristiche storiche esterne e l'adeguamento igienico alle funzioni residenziali;
- la demolizione degli edifici individuati come incongrui dal progetto, mediante recupero del volume complessivo. La superficie recuperabile è pari a 4.450 mq di SU;
- la volumetria demolita e ricostruita dovrà essere realizzata mediante un progetto architettonico armonico con il contesto e gli edifici dovranno essere rispettosi del complesso delle Ville di Bagnarola;
- *Usi ammessi:* a1, b2.1 e b4 (previa verifica impatto acustico), b15, b16

*Prescrizioni particolari:*

- monetizzazione degli standard U e P1, da prevedere in convenzione;
- Parcheggi pertinenziali come da art. 3.1.5;
- non sono da prevedersi strade pubbliche;
- sono ammissibili anche gli usi b2.1 e b4 previa verifica di limiti acustici congrui a zonizzazione specifica stabilita in sede di Piano di Recupero;
- la convenzione dovrà inoltre prevedere la monetizzazione degli standard U e P1, garanzie per il ripristino a verde e la manutenzione delle aree libere, nonché per il rispetto delle prospettive sugli edifici storici dell'ambito IS in cui il sub-ambito è inserito.

***IUC-ES 2 - Bagnarola (ex zona ES5 del previgente PRG)***

Il progetto deve prevedere:

- l'impianto di alberature attorno alle costruzioni;
- la sistemazione di percorsi pedociclabili
- interventi di NC, AM, RI per le sole attività di servizio all'allevamento previste

**Parametri edilizi:**

SC massima = 600 mq (Su = 80% di SC)

H massima = 7,5 m.

La convenzione deve prevedere le modalità e i limiti della fruizione pubblica ciclopedonale del percorso previsto.

**IUC-ES 3 - Vedrana Palazzo Aria (Ex zona ES8 del previgente PRG)**

Il progetto deve prevedere:

- il recupero degli edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 4.1.3. e 4.6.8 delle Norme del RUE;
- la ristrutturazione dei restanti edifici esistenti e la loro armonizzazione con il contesto, oppure la loro demolizione e ricostruzione in posizione retrostante agli edifici tutelati, rispetto al fronte stradale e tale da non danneggiare le alberature di pregio; la ricostruzione dovrà rispettare i seguenti limiti:

SC max = SC preesistente demolita;

NP max = 2;

- il restauro del parco del palazzo Aria e l'impianto di nuove alberature, anche ai fini di limitare la visibilità degli edifici ricostruiti.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente: a1 con vincolo di destinazione a supporto delle attività socio-assistenziali o culturali per gli edifici tutelati, b15, b10.1 con esclusione dei servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.

**IUC-ES 5 – Cento, Ghiacciaia di Villa Loup (ex zona ES11 del previgente PRG)**

Il progetto deve prevedere:

- l'intervento si attua attraverso progetto unitario.
- richiesta di concessione convenzionata comprendente l'impegno al recupero della ghiacciaia attraverso intervento di RC con Sa = Sa esistente ad uso accessorio alla residenza e alla sistemazione complessiva, nonché alla manutenzione di tutto il sub-ambito, con presentazione di un piano specialistico di recupero delle essenze arboree.
- Su = mq. 96 con uso a1 in posizione prossima al sub-ambito IUC 32 (ex comparto 2.17 del previgente PRG) o da trasferire nello stesso;

**Prescrizioni particolari:**

- poiché la zona si trova nelle vicinanze di un sito dell'età del Bronzo, vincolato con Decreto Ministeriale, condizione per l'inizio lavori è il Nulla Osta della Soprintendenza Beni Archeologici, a seguito di saggi di verifica stratigrafica dell'area dalla stessa coordinati e a carico degli attuatori.
- la sistemazione dell'area e la nuova costruzione nell'area limitrofa dovranno essere progettate in modo armonico con la lettura storica del complesso originario in adiacenza e comunque senza prevedere nuovi corpi fabbrica addossati alla ghiacciaia né collegati alla stessa con elementi strutturali. Non dovranno essere previste suddivisioni strutturali o visive di spazi originariamente unitari.

**Indirizzi:** Dovrà essere considerata come prioritaria la verifica della necessità di completare con la realizzazione di accessori il complesso residenziale esistente nell'adiacente sub-ambito 10.

**IUC-ES 7 – Oratorio di San Zenone**

L'intervento prevede:

- il recupero del fienile in parte diroccato (09b.2-2C/F) con la realizzazione di massimo 3 alloggi anche attraverso la chiusura di volumi, in deroga a quanto previsto all'art. 4,6,8 per gli edifici di tipologia F;
- il recupero della casa colonica (09b.1-2C/E) con annesso oratorio con la realizzazione di 1 alloggio;
- il restauro dell'oratorio di San Zenone (09b.1-2A/D) annesso alla casa colonica, con possibilità di applicazione dell'art. 4.1.5 comma 19 delle presenti norme per la sua trasformazione in spazio residenziale (luogo di studio o soggiorno).

#### ***IUC-ES.8 – Bagnarola Palazzo Bentivoglio-Odorici***

L'intervento prevede:

- il restauro del palazzo;
- la demolizione dei corpi edilizi incongrui;
- la ricostruzione delle superfici da demolire destinate ad autorimesse o depositi, con un minimo di 20 mq per le unità immobiliari non dotate nello stato di fatto di superficie accessoria. Il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto al parere della CQAP.
- nell'intervento deve essere garantita la libera visuale dell'edificio principale dalla strada e dalla corte;

La convenzione deve prevedere le modalità e i limiti con cui sia consentito ai visitatori l'accesso all'area di pertinenza e alla corte interna dell'edificio.

#### **Art. 4.1.3 Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento**

1. Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio. Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'art. 4.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.2 delle presenti Norme, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Classe 1:**  
comprende le unità edilizie che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano o territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o storico-artistici significativi.
3. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
4. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:
- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi coperti e scoperti, quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri;
  - consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
  - inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri generali del restauro, di cui alle lettere precedenti.
5. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RS e CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:
- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile a funzioni pubbliche;
  - realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio
6. All'interno di tale classe sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
7. **Classe 2:**  
comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del sistema insediativo storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi.
8. **Sottoclasse 2.A:**  
comprende le unità edilizie di valore storico-testimoniale significativo, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e per-

mette il suo completo recupero.

9. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, mediante:
- restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - conservazione della struttura distributiva;
  - restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
  - inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
  - conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
10. I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza); nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.
11. **Sottoclasse 2.B:**  
comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.  
Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:
- restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche tali da mantenere la leggibilità dell'impianto distributivo originale;
  - restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

- consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
  - eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
  - inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
  - conservazione o ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
12. Interventi ammessi: MO; MS; RRC; REC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza).  
L'intervento REC è comunque condizionato al rispetto delle finalità e dei criteri di intervento sopra definiti, e può consistere esclusivamente nella parziale riconfigurazione delle aperture sui fronti e nell'eventuale spostamento della quota dei solai, nei limiti definiti al punto precedente. L'intervento REC non può comunque, per queste unità edilizie, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.
13. **Sottoclasse 2.C.**  
comprende unità edilizie di origine storica, che hanno subito evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
- a) Conservazione dei caratteri tipologici originali e della rifunzionalizzazione edilizia, mediante:
    - Restauro o ripristino dei fronti (sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari);
    - Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
  - b) Consolidamento strutturale;
  - c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
  - d) Ripristino delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario (pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi previsti), nonché degli elementi di finitura;
  - e) Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, fermo restando il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni del RUE o del POC.
14. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, REC, Demolizione delle superfetazioni, RT Ripristino tipologico, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza)  
L'intervento REC non può comunque, per queste unità immobiliari, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.
15. **Sottoclasse 2.D:**  
comprende unità edilizie di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia total-

mente o in prevalenza non abitativa (stalle, fienili...), che conservano ancora - almeno in parte - il loro assetto originario, e che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti. Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai di pregio o di interesse testimoniale, leggibilità dei rapporti architettonici tra pieni e vuoti;
- restauro e il ripristino dei fronti, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari;
- consolidamento strutturale;
- riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale (solai a volte o voltine, ecc.);
- inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

16. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, REC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza). L'intervento REC non può comunque dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; è ammissibile, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

17. **Classe 3**

La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico, ma hanno interesse testimoniale; la classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

18. **Sottoclasse 3.A**

La classe riguarda le unità edilizie che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dell'ambiente, e presentano alcuni caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; la classe comprende inoltre unità edilizie di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, attraverso:

- conservazione e ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;

- conservazione e ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al Titolo V, Capo 5.1.
- consolidamento strutturale;
- ristrutturazione degli ambienti interni, fermi restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- inserimento di nuovi elementi architettonici e degli impianti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

19. Interventi ammessi:MO; MS; RRC; REC, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE). L'intervento di REC deve comunque avvenire nel rispetto dei criteri e dei limiti sopra esposti, conservando le parti originarie e gli elementi di interesse testimoniale.
20. **Sottoclasse 3.B:**  
comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse testimoniale; la classe comprende inoltre le unità edilizie definite incongrue con la struttura dell'insediamento storico, la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.  
Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di migliorare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori.
21. Interventi ammessi:MO; MS; RRC; RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE), RAL. Nel caso di intervento di demolizione con ripristino di aree libere (RAL), da destinare a verde pubblico, o a verde privato, o a spazi di uso comune o collettivo: la Su legittimamente in essere può essere trasferita ad altro ambito attraverso il POC.
22. **Classe 4:**  
comprende le unità fondiarie e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.  
Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.  
Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui

all'art. 4.1.5.

23. Interventi ammessi: MO, RAL.
24. La classificazione degli edifici è riportata nella Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 19 della L.r. 20/2000. le indicazioni fornite sono:  
Numero della scheda del censimento degli edifici storici  
Classificazione dell'edificio secondo le classi di cui ai commi precedenti  
Tipologia originaria dell'edificio, all'interno del seguente elenco:
- A. Palazzi e Ville
  - B. Edifici residenziali non rurali
  - C. Edifici per servizi
  - D. Edifici religiosi
  - E. Case coloniche
  - F. Stalle. Fienili ed accessori agricoli
  - G. Edifici produttivi
  - H. Case padronali
  - I. Caselle
  - J. Edifici residenziali per braccianti
  - K. Altri manufatti (pozzi, pilastrini, edicole, forni, pollai, ecc.)
25. Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, a seguito di perizie e verifiche effettuate da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da situazioni di gravi dissesti statici delle strutture, sarà possibile sostituire integralmente le strutture dell'edificio, previa valutazione della CQAP. L'intervento dovrà comunque rispettare i criteri e le finalità previste dalle presenti norme in rapporto alla specifica categoria di tutela.
26. La classificazione degli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale di cui ai commi precedenti (non soggetti a tutela da parte del PSC) e la perimetrazione delle relative aree di pertinenza individuata nelle tavole del RUE sono in ogni caso assoggettati a verifica in sede di proposta di interventi edilizi o di piani urbanistici attuativi. La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità). Gli elaborati richiesti sono elencati all'art. 6.4.4 delle presenti Norme. A seguito di tale verifica e previo parere della CQAP, in sede di rilascio del titolo abilitativo potranno essere confermate o modificate la classificazione e la perimetrazione definite dal RUE. Qualora l'eventuale nuova classificazione comporti modifica degli usi con aumento del carico urbanistico, il suo accoglimento è subordinato all'inserimento in una variante al RUE, da approvare attraverso la relativa procedura.
- In particolare, per gli edifici indicati nelle tavole del RUE con un asterisco (dopo la sigla della tipologia) l'intervento è subordinato alla presentazione di uno studio di approfondimento volto a confermare la classificazione tipologica attribuita.
- Per gli edifici allo stato di rudere considerati appartenenti al patrimonio di interesse storico testimoniale condizione per l'intervento è la dimostrazione della permanenza di almeno il 50% delle murature del piano terra.

**Art. 4.1.4 Destinazioni d'uso**

1. Nei centri storici sono ammessi i seguenti usi:  
a, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b16, e1, f1, f3, f8.  
Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:  
b6, b7, b11.1, b12, b14.1, b15, f2, f6.
2. Nella Tav. 1 del RUE sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi "f" in generale).
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.
4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.3, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della CQAP.  
In tutti gli edifici del territorio rurale classificati di interesse storico-culturale e testimoniale, ferma restando la verifica di cui all'art. 4.1.3 comma 25, il cambio d'uso verso la residenza è in ogni caso da realizzare attraverso interventi edilizi di recupero che, sulla base del parere della CQAP, risultino:
  - compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con il contesto ambientale
  - coerenti con il criterio generale della sostenibilità, quindi in grado di garantire le dotazioni minime di infrastrutture e servizi
  - coerenti con la finalità primaria di consentire (anche attraverso la obbligatoria demolizione delle superfetazioni ed il ripristino delle parti alterate) il recupero della leggibilità dell'impianto tipologico e architettonico di cui l'edificio costituisce documento.I criteri di cui ai punti precedenti devono essere applicati in sede di analisi e di progetto per la valutazione della effettiva possibilità di realizzare il numero massimo di alloggi previsto; la relativa decisione è subordinata alla verifica del pieno rispetto di tali condizioni.

**Art. 4.1.5 Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.
2. *Materiali ed elementi costruttivi*  
Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di RE) devono es-

sere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a “cuci-scuci”, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali. Si richiama l’osservazione delle “Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale”, elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile

### 3. *Strutture portanti orizzontali*

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.3, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l’opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela 3 è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

### 4. *Coperture*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

E’ prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell’epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l’uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammessa il mantenimento di materiali diversi se preesistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall’ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell’edificio.

### 5. *Collegamenti verticali*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell’impianto tipologico e strutturale originali. 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. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi – anche ai fini del superamento di barriere architettoniche - 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 particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). 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 rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cave-di o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico. Sono compresi nell'impianto anche i collegamenti orizzontali necessari per raggiungere l'ascensore dal possibile punto di uscita dall'edificio e viceversa.

#### 6. *Aperture*

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria 1 e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP. L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### 7. *Aperture sul piano di falda*

Negli edifici di categoria di tutela 1, 2 e 3 non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

#### 8. *Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature*

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela 3 laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. sulla base del parere della CQAP Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la

stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura.

Per gli edifici in categoria di tutela 1, 2 e 3, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie – sentito il parere della CQAP - potranno essere usate tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono obbligatorie tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

In caso di interventi di qualificazione energetica degli edifici è ammessa la realizzazione rivestimenti esterni a “cappotto”, ad esclusione degli edifici per i quali siano prescritti il Restauro Scientifico e/o risanamento conservativo. In tutti gli altri casi l'intervento non deve modificare i rapporti volumetrici delle facciate, con particolare riferimento ad eventuali decorazioni in rilievo, modanature, ecc., né nascondere eventuali decorazioni presenti.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere individuato all'interno di quelli indicati nella Tabella colori da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo tratto di strada.

#### 9. *Infissi esterni e vetrine*

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale, o di materiali diversi aventi caratteristiche estetiche di pregio, previo parere della CQAP. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale sulla base delle Schede-colori allegate al RUE.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia originaria, nel caso di interventi che superano la manutenzione straordinaria, le tapparelle dovranno essere sostituite con infissi di tipo tradizionale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato.

Sono ammissibili per gli infissi vetrati altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, previo parere della CQAP.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei di pregio, nelle facciate secondarie.

#### 10. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido.

E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

11. *Spazi scoperti e aree a verde*

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché:

- non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato,
- non turbino l'ordine dei prospetti interni.

Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

12. *Elementi decorativi*

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

13. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi*

Le insegne di esercizio potranno essere collocate preferibilmente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In alternativa, possono essere collocate a fianco della vetrina. In quest'ultimo caso sono ammesse insegne illuminate ma non luminose.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esi-

stenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti articoli 5.3.4 e 5.3.5.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

14. *Aree di pertinenza*

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti – secondo quanto ammesso all'art. 4.6.8. - in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato, al quale si devono armonizzare.

15. *Fabbricati accessori*

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, DR, D o AM nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. *Manufatti tecnologici*

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Le antenne TV dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per ciascuna unità edilizia.

17. *Recinzioni*

Nel territorio rurale attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, priva di cordolo di base e non ombreggiante, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m. 1,50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva. Di norma dovranno essere conservate l'unitarietà e l'assetto spaziale delle corti originarie; sulla base delle caratteristiche tipologiche predette potranno essere realizzate soluzioni differenti esclusivamente previa valutazione favorevole da parte della CQAP.

Nell'ambito urbano, qualsiasi progetto di modifica e/o realizzazione di una recinzione attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale deve essere sottoposto al parere della CQAP.

18. *Elementi architettonici isolati*

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

19. *Oratori privati*

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso (ad esempio luoghi di studio o di soggiorno), purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

20. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici*

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della CQAP

## CAPO 4.2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (AUC)

### Art. 4.2.1 Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" (AUC) sono articolati nel RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani:

**AUC.1:** ambiti urbani del capoluogo consolidati saturi: tessuti di norma dotati di un adeguato livello di qualità urbana.

**AUC.2:** ambiti urbani consolidati del capoluogo: tessuti che possono presentare, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...) che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Per queste ragioni sembra opportuno limitare in massimo grado interventi di densificazione edilizia, consentendo piccoli interventi di completamento in attuazione delle potenzialità insediative. Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.

**AUC.3:** ambiti urbani consolidati frutto di PUA unitari recenti, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.

**AUC.4:** ambiti urbani consolidati delle frange urbane, che hanno generalmente un'ubicazione periferica, quindi lontana dai servizi urbani, e un uso perlopiù residenziale. L'affaccio diretto su strade di traffico le rende in alcuni casi soggette a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivo di consolidamento e razionalizzazione dell'attuale struttura, senza favorirne l'ulteriore sviluppo.

**AUC.5:** ambiti urbani consolidati dei nuclei: ambiti consolidati dei nuclei minori, che presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto al capoluogo. Essi inoltre sono fortemente relazionate all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento.

2. Gli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4 e AUC.5 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
  - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 3.5.1;
  - a) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
  - b) eventuali sub-ambiti per i quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato.

#### **Art. 4.2.2 Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3 sono previsti i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b11.1, b14.1, b15, b16, e1, e2, f1, f3, f5, f6.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, negli ambiti AUC.1, oppure solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme negli ambiti AUC.2 e AUC.3, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: b12.  
Negli ambiti AUC.1 l'eventuale estensione dell'uso b12 oltre alle superfici ove siano già in atto non può riguardare i piani terreni degli edifici e non può interessare oltre il 30% della Su di ciascuna unità edilizia, fatta salva la possibilità di disporre diversamente in sede di POC.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi: b6, b11.2, c1, c3, f2.
4. Negli ambiti AUC.4 e AUC.5 valgono le stesse disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 salvo che: l'uso b11.1 è ammissibile solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti

nel POC; gli usi b12 e b16 sono considerati compatibili negli ambiti AUC.5 solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso ammessi.

5. Negli edifici con più di quattro unità immobiliari dotate di portico con servitù di uso pubblico, non è ammesso il cambio d'uso verso l'uso a1 in caso di unità immobiliari che abbiano affaccio sotto il portico stesso; non è ammessa inoltre la trasformazione in superficie utile per uso a1 degli spazi accessori, anche laddove la quantità di Sa esistente sia eccedente quella prevista dalle presenti norme per tale uso.

#### **Art. 4.2.3 Interventi ammessi**

##### **1. *Interventi ammessi in generale.***

Negli ambiti AUC, a prescindere da indici edilizi esistenti, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi:

– MO, MS, RS, RRC, RE, D, DR; AM

– NC (ad esclusione degli ambiti AUC.1, AUC.4b e AUC.5b),

In tutti gli interventi di NC, ricostruzione, AM di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 65% della Su sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.

Negli interventi AM (laddove ammessi) la percentuale di Sa deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per la/e unità immobiliare/i sulla/e quale/i si effettua l'intervento.

In tutti gli interventi deve essere mantenuta la dotazione minima di autorimessa e cantina (20 mq) per unità immobiliare o la dotazione esistente se inferiore.

E' ammesso inoltre l'intervento CD limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa. Il titolo deve essere corredato di un'atto unilaterale con impegno al mantenimento della funzione solo per la finalità suddetta. Gli interventi RC e RE sono ammessi su edifici che siano stati oggetti di rilascio del Permesso di costruire per interventi NC, AM e DR dopo l'approvazione del RUE, solo nel rispetto degli indici del sub-ambito di appartenenza.

##### **2. Ambiti AUC.1**

Sono ammessi interventi di AM e DR nel rispetto dei seguenti limiti:

– Su = Sue

– Hmax = 3 piani o Hmax = H esistente se superiore

– Q max = Q esistente, in caso di intervento di DR.

Attraverso il POC è possibile programmare interventi di DR con  $Su = Sue + 10\%$  estesi a sub-

comparti; le condizioni per l'incremento della Su, i relativi criteri e modalità di intervento e l'individuazione dei sub-comparti sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a Intervento Unitario Convenzionato e concorre alle dotazioni territoriali nella misura fissata dal POC stesso.

### 3. Ambiti AUC.2

Sono ammessi interventi di NC, AM e DR nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di  $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$ ,
- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o derivante dall'applicazione di  $U_f = 0,48 \text{ mq/mq}$  nel caso di interventi che conseguono la classe energetica B di tutta l'unità edilizia
- Hmax = 3 piani o Hmax = H esistente se superiore
- Per gli interventi NC e DR non è ammessa in generale la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici, fatti salvi i casi in cui essa non sia ritenuta necessaria dall'Amministrazione comunale.

Attraverso il POC è possibile programmare interventi di DR con  $S_u = S_{ue} + 10\%$  estesi a sub-comparti; le condizioni per l'incremento della Su, i relativi criteri e modalità di intervento e l'individuazione dei sub-comparti sono definiti dal POC, in base al quale l'intervento è soggetto a Intervento Unitario Convenzionato e concorre alle dotazioni territoriali nella misura fissata dal POC stesso.

### 4. Ambiti AUC.3

Negli ambiti AUC.3, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi interventi di NC, AM e DR nel rispetto di  $S_u = S_{ue}$  esistente e gli interventi edilizi di cui al comma primo del presente articolo.

Nel caso di interventi che conseguono la classe energetica B di tutta l'unità edilizia relativi a immobili terminati (dichiarazione di fine lavori) con data antecedente il 31.12.2000,  $S_u$  esistente + 5 %.

### 5. Ambiti AUC.4a e AUC.4b

Negli ambiti AUC.4a gli interventi di NC, AM e DR sono ammessi fino a

- $U_f \text{ max} = 0,40 \text{ mq/mq}$ . oppure  $S_u = S_{ue}$  se superiore
- $U_f \text{ max} = 0,43 \text{ mq/mq}$ . oppure  $S_u = S_{ue}$  se superiore nel caso di interventi che conseguono la classe energetica B di tutta l'unità edilizia
- H max = 3 piani o = H preesistente se superiore

Negli ambiti AUC.4b  $S_u = S_{ue}$ ; l'intervento AM è ammesso per l'incremento di Sa fino ad un massimo del 40% della Su (compresa la Sa esistente).

### 6. Ambiti AUC.5a e AUC.5b

Negli ambiti AUC.5a gli interventi di NC, AM e DR sono ammessi fino a

- Uf max = 0, 40 mq/mq. oppure Su = Sue se superiore
- Uf max = 0,43 mq/mq. oppure Su = Sue se superiore nel caso di interventi che conseguono la classe energetica B di tutta l'unità edilizia
- 3 piani o = H preesistente se superiore

Negli ambiti AUC.5b Su = Sue; l'intervento AM è ammesso per l'incremento di Sa fino ad un massimo del 40% della Su (compresa la Sa esistente).

7. Negli ambiti consolidati, qualora un edificio preesistente venga complessivamente riqualificato dal punto di vista energetico fino a ottenere almeno la classe C di certificazione energetica, e tale intervento contempli anche l'organica riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest, l'eventuale incremento di Su determinato dalla chiusura a vetrate di logge o balconi preesistenti è ammesso anche in deroga agli indici edilizi massimi previsti nei commi precedenti.
8. Negli insediamenti di cui all'art. 4.2.1 comma 3 lettera c) sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC attraverso un PUA ovvero un Intervento Unitario Convenzionato di cui all'art. 6.2.6.

#### **Art. 4.2.4 IUC - Interventi Unitari Convenzionati**

1. Il RUE individua, all'interno degli ambiti AUC, sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.
2. La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Su massima realizzabile;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni extra standard richieste, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione per il POC;
  - la quantità delle eventuali cessioni, anche in alternativa alle dotazioni di cui al punto precedente;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
3. In tutti gli Interventi Unitari Convenzionati è ammesso il trasferimento della Su ad altro ambito, attraverso il POC.
4. In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.
5. Gli Interventi Unitari Convenzionati sono così individuati:

#### **IUC 4 - Mezzolara Centro**

Valgono le prescrizioni per i sub-ambiti AUC.2 per quanto riguarda Uf,

*Prescrizioni:* L'intervento dovrà farsi carico della riqualificazione dei percorsi pedonali di via Schiassi e/ o di altre vie limitrofe.

*Contributo di sostenibilità:* 50% del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili

ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto, ad esclusione della SUE, per cessioni di aree e/o realizzazione di opere di qualificazione del contesto.

#### **IUC 7 - Maddalena di Cazzano**

L'ambito è suddiviso in due sub-ambiti: 7a e 7b

St Sub-ambito 7a = 2.281 mq, St Sub-ambito 7b = 1.492 mq

Su max sub-ambito 7a = 250 mq, Su max sub-ambito 7b = 474,53 mq.

*Contributo di sostenibilità:* L'intervento può essere attuato in due fasi autonome, coincidenti con la diverse proprietà;. Saranno comunque da concordare con l'Amministrazione comunale cessioni di aree e/o realizzazione di opere per un importo indicativamente pari al 50% secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU.

#### **IUC 8 - Riccardina (ex sottozona B2/9 del previgente PRG)**

St = 4.500 mq

Su max = 806 mq da trasferimento della capacità edificatoria dell'adiacente lotto inserito in ambito AUC, già destinato a scuola.

*Prescrizioni particolari:* Demolizione del suddetto ex edificio comunale, rimozione del materiale di risulta, pulizia del lotto e sistemazione finale a verde.

#### **IUC 11 - Budrio via Edera (ex zona B1.1 del previgente PRG)**

È ammessa la trasformazione dell'edificato esistente (interventi di RE e AM), con i seguenti limiti: Su max = Sue + mq. 150 e Sa max = 65% dell'incremento di Su

#### **IUC 13 - Budrio – Il Giardino**

Usi ammessi. e1

Su max = quella derivante dall'applicazione dell'indice per i sub-ambiti AUC2.

*Prescrizioni:* È prescritta la monetizzazione degli standard minimi U e P1, la realizzazione dei necessari parcheggi pertinenziali (anche per l'adiacente ristorante), la riqualificazione dell'accesso e la riqualificazione pedonale di un tratto della via Gramsci.

Contributo di sostenibilità: 50% del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto per cessioni di aree e/o realizzazione di opere di qualificazione del contesto.

#### **IUC 14 - Budrio Palazzina (ex sottozona B2/7 del previgente PRG)**

Su max = 347,6 mq.

*Prescrizioni particolari:* È prescritta la monetizzazione degli standard minimi U e P1.

#### **IUC 15 - Cento (ex sottozona B2/8 del previgente PRG)**

NP max = 3

Su max = 352 mq.

*Prescrizioni particolari:* È ammesso il trasferimento della capacità edificatoria residua dell'adiacente lotto inserito in ambito AUC.5a. Cessione delle aree di proprietà e realizzazione della pista ciclopeditale dalla via Passo Pecore Cento alla zona industriale, completa di impianto illuminazione e/o realizzazione di altre opere per un importo indicativamente pari al 60% secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU. È prescritta la monetizzazione degli standard minimi U e P1.

#### **IUC 21 – Riccardina, via Riccardina**

Su = Sue

*Prescrizioni particolari:* Possibilità di realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all'interno dell'area; realizzazione e cessione del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE, messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell'ambito in oggetto.

**IUC 26 – Cento, via Zenzalino**

Su = Sue, Sa = Sae + 100 mq.

**IUC 28 – Prunaro, via San Vitale**

*Usi ammessi:*

Su = Sue oltre alla Sa nelle misura indicata dalle norme.

*Prescrizioni particolari:* Obbligo di progetto unitario esteso all'intero sub-ambito con individuazione (in posizione centrale da concordare con l'UT) di parcheggi pubblici.

**IUC 29 – Capoluogo, Fermata SFM Nord**

*Usi ammessi:* Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).

UT max = 0,15 mq/mq. + Su preesistente, fino a un max di UT = 0,30 mq/mq.

L'uso a1 è limitato al 50% della Su

NP max = 3

*Prescrizioni particolari:* È ammessa la monetizzazione del verde pubblico di standard; non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici di standard.

**IUC 30 – Capoluogo, Fermata SFM Sud**

*Usi ammessi:* Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).

UT max = 0,15 mq/mq. + Su preesistente, fino a un max di UT = 0,30 mq/mq.

L'uso a1 è limitato al 50% della Su

NP max = 3

*Prescrizioni particolari:* È ammessa la monetizzazione del verde pubblico di standard; non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici di standard.

**IUC 31 – Capoluogo, Magazzini del Grano**

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Usi ammessi:* Esercizi commerciali di vicinato, Pubblici esercizi, Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio, Attività culturali; ricreative e di spettacolo, Artigianato dei servizi alla persona e alla casa, Attività di interesse collettivo di tipo civile, Attività terziarie specializzate, Attività sanitarie, sociali ed assistenziali, Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

Su = Superficie ricavabile dal recupero del volume esistente e ampliamento delle superfici interrato.

*Prescrizioni particolari:* Il silos dei magazzini ex-Cassa di Risparmio deve essere ristrutturato conservandone la struttura, la sagoma e la leggibilità della tipologia originaria, ferma restando la necessità di nuove aperture, di un'ampia ristrutturazione interna, e la possibilità di applicare la deroga alle quantità minime di Sa e dotazione di P3 Sono ammessi interventi di AM per vani tecnici esterni e per strutture

di collegamento verticale. E' ammesso inoltre il ripristino di manufatti purchè di documentata presenza storica e non incongrui rispetto al contesto. È consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U.

### **IUC 32 A – Cento, Villa Loup**

*Usi ammessi: a1*

Su = 650 mq + Sue nell'edificio prototipo + eventuale inserimento nel Comparto di intervento della Su pari a 96 mq attribuita all'ambito IUC-ES 5 – (Ghiacciaia di Villa Loup)

NP max = 3

N. max alloggi = 6 + alloggio esistente nell'edificio prototipo

*Prescrizioni particolari:* Il progetto unitario dovrà prevedere un insediamento in linea con i caratteri tipologici del contesto rurale e storico in cui si inserisce.

### **IUC 32 B – Cento, Villa Loup**

*Usi ammessi: a1*

Su = 130 MQ Su (rif. Accordo ex art. 18 LR 20/2000 - Rep. 15051/2010)

NP max = 3

N. max alloggi = 2

### **IUC 34 – Capoluogo, Magazzino Comunale**

*Usi ammessi:* Residenza e usi urbani compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).

Su = quella ottenibile dall'applicazione di  $U_f = 0,55$  mq/mq.

*Prescrizioni particolari:* dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di collegamento con il Centro Storico. Parte delle dotazioni previste come parcheggi può essere realizzata in un edificio multipiano. Una quota dei parcheggi potrà essere ceduta come parcheggi pertinenziali per l'ambito consolidato circostante.

### **IUC 35 – Via Zenzalino Nord (località Motta)**

*Usi ammessi:* Residenza, pubblici esercizi.

Su = Sue secondo le quantità in essere per gli usi ammessi

NP max = NP esistente

*Prescrizioni particolari:* È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione nella parte sud del lotto, in modo da allontanarlo dalla viabilità e dall'attacco del ponte sull'Idice. Dovrà essere realizzato un parcheggio a servizio del pubblico esercizio per un numero minimo di posti auto pari a 10 p.a. È ammessa la deroga della distanza minima dalla via Zenzalino nord; la distanza non potrà comunque essere inferiore a m. 10,00.

### **IUC 39 – Vedrana**

A parziale accoglimento dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e smi, Rep. 22439 del 14/07/2009, per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

*Usi ammessi:* Residenza, pubblici esercizi.

Su = 1500 mq

NP max = 3

*Prescrizioni particolari:* Progetto unitario che garantisca l'integrazione con le corti su via Ghiaradino e

con il territorio rurale circostante. In tale circostanza il progetto unitario potrà prevedere un aumento della superficie territoriale e una Su max di 2240 mq.

A completamento dell'accordo, al di fuori di questo area, il POC potrà assegnare gli ulteriori diritti edificatori, anche con riferimento alle riserve per esigenze non preventivabili di cui all'art. 4.2 comma 10 del PSC.

**IUC 41 – Mezzolara (ex comparto C2.18)**

*Usi ammessi:* a1

Su max = 144 mq

Prescrizioni particolari: nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto delle condizioni di cui all'art. 9 della convenzione urbanistica sottoscritta il 2.8.2006 e alla sottoscrizione della Convenzione ai sensi dell'art. 31 del l.r. 31/2002.

**IUC 42 – Mezzolara (ex comparto C2.18)**

*Usi ammessi:* a1

Su max = 144 mq

Prescrizioni particolari: nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto delle condizioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 della convenzione urbanistica Registro n. 39 del 8.1.2004 e alla sottoscrizione della Convenzione ai sensi dell'art. 31 del l.r. 31/2002.

**IUC 43 – Budrio (ex comparto C2.3B)**

*Usi ammessi:* a1

Su max = 245

Prescrizioni particolari: nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto delle condizioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 della convenzione urbanistica Registro sottoscritta il 19.12.2003 e alla sottoscrizione della Convenzione ai sensi dell'art. 31 del l.r. 31/2002.

**IUC 44 – Budrio (ex comparto C2.3B)**

*Usi ammessi:* a1

Su max = 336

Prescrizioni particolari: nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione de-

gli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto delle condizioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 della convenzione urbanistica sottoscritta il 19.12.2003 e alla sottoscrizione della Convenzione ai sensi dell'art. 31 del l.r. 31/2002.

**IUC 45 – Budrio (ex comparto C2.1C)**

*Usi ammessi:* a1

Su max = 649 mq

Prescrizioni particolari: nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

**IUC 50 – Capoluogo, Bentivoglio – via del Moro**

ST= 1.760 mq

*Usi ammessi:* art. 4.2.2

UT= 0,22

Contributo di sostenibilità: 50% del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto per cessioni di aree e/o realizzazione di opere di qualificazione del contesto.

**IUC 52 - Mezzolara, Accordo Rep. 15831/2014**

ST = 1345

*Usi ammessi:* art. 4.2.2

SU max = 215 mq

Prescrizioni particolari: Per la NC obbligo di raggiungimento della classe energetica A o assimilabili.  
Contributo di sostenibilità: tratto di pista ciclabile interna allo IUC o qualora già realizzata opera alternativa.

**IUC 53 - Casoni**

ST = 1620

*Usi ammessi:* art. 4.2.2

SU max = 560 mq, compreso Su esistente

Prescrizioni particolari: Per la NC obbligo di raggiungimento della classe energetica A o assimilabili.

Contributo di sostenibilità: 50% del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto, ad esclusione della SUE, per cessioni di aree e/o realizzazione di opere di qualificazione del contesto.

## CAPO 4.3 AR - TERRITORIO URBANIZZATO: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

### Art. 4.3.1 Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Il PSC individua gli ambiti urbani di riqualificazione / recupero urbano (AR.A), di sostituzione (AR.B), di riqualificazione ambientale (AR.C) e di riqualificazione con PUA approvato in corso di attuazione AR.D.
2. Negli ambiti AR gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
3. Nelle unità edilizie che ospitano attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di CD. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.  
Sono ammessi frazionamenti delle aree e delle costruzioni solo a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. A tal fine gli interventi di frazionamento sono soggetti entro gli ambiti AR a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di valutare se possano costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.
4. Nelle unità edilizie con destinazione in atto a residenza o attività commerciali, terziarie e di servizio, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di CD per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.2 commi 1 e 2. Sono ammessi inoltre per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D  
Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di CD sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.
6. Il RUE individua inoltre le aree idonee alla localizzazione di medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non (b11.1a e b11.1n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente.

## CAPO 4.4 AP - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### Art. 4.4.1 Ambiti specializzati per attività produttive: definizione

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel

PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

**APS.E:** ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati esistenti.

**APS.N1:** ambiti produttivi sovracomunale di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione.

**APC.E:** ambiti produttivi comunali consolidati esistenti.

**APC.N1:** ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento, con PUA approvati in corso di attuazione.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti urbani consolidati perimetrati dal PSC:
- le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.5, con particolare riferimento all'art. 3.5.1;
  - le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

#### Art. 4.4.2 Destinazioni d'uso

1. Negli ambiti APS.E, APS.N1, APC.E e APC.N1 sono ammessi i seguenti usi:
- b2, b3, b4, b5, b6, b12, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
  - b1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme;
  - a1 per un massimo di 70 mq di SU riferito al lotto originario e per un massimo di 1 Alloggio. In edifici con più di 6 unità immobiliari nel progetto edilizio originario, è ammessa una seconda unità abitativa per un massimo di 70 mq di SU. L'alloggio è destinato al titolare dell'attività o al custode come pertinenza dell'attività produttiva con vincolo di destinazione mediante atto d'obbligo e con impegno a non cederlo o utilizzarlo per finalità diverse. A tutela delle residenze stesse, i progetti edilizi relativi dovranno essere corredati da un approfondimento specifico in particolare sulla matrice rumore e se necessario sulle emissioni, per una preventiva verifica della compatibilità dell'uso abitativo con il contesto industriale circostante..
  - a1 limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme e con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari, la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano Attuativo vigente, fino alla scadenza della convenzione. Si applica inoltre la LR 5/2014 (norme a favore del recupero abitativo dei sottotetti) in deroga al limite massimo dell'uso a1.
  - b11.1n, qualora individuato in TAV. 1 e per il limite massimo di SV definito in TAV. 1 ed entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C;
  - b11.2, b11.3, solo negli ambiti APS, qualora individuato in TAV. 1 e per il limite massimo di SV definito in TAV. 1 ed entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C.
  - È inoltre ammesso l'insediamento di attività di rimessaggio di camper, piccole barche, auto d'epoca e di deposito per conto terzi non legato all'attività produttiva (deposito mobili e simili). Non sono ammessi i frazionamenti e deve essere mantenuta l'unitarietà del lotto, anche attraverso la previsione di un unico accesso; le eventuali autorimesse presenti non possono in nessun caso essere considerate di tipo pertinenziale.

## 2. (eliminato)

**Art. 4.4.3 Interventi ammessi**

1. In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.  
Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.
2. Negli ambiti APS.E gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:  
UF max = 0,60 mq/mq oppure Su = Sue se superiore in caso di intervento DR  
Q max = 60% della SF , ovvero = Q preesistente se superiore;  
SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.  
Qualora il lotto abbia già realizzato le opere di urbanizzazione a seguito di un Piano Attuativo previgente, nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente per la capacità edificatoria in esso prevista. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.
3. Negli ambiti APC.E gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:  
UF max = 0,60 mq./mq. oppure Su = Sue se superiore in caso di intervento DR  
Q max = 60% della SF , ovvero = Q preesistente se superiore;  
SP minima = 10% della SF o = SP preesistente se inferiore.  
Qualora il lotto abbia già realizzato le opere di urbanizzazione a seguito di un Piano Attuativo previgente, nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente per la capacità edificatoria in esso prevista. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del titolo abilitativo.
4. Come prescritto all'art. 4.5.2 che segue, per l'attuazione degli ambiti APS. N1, APC.N1 è richiesto un Piano Urbanistico Attuativo. Gli ambiti APS.N1 e APC.N1 conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione o in istruttoria, non sono pertanto soggetti a POC e, all'atto della scadenza della convenzione, si applicano le prescrizioni di cui al comma 5 che segue.  
In assenza di PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
5. Negli ambiti APS.N e APC.N, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per varianti sostanziali si applica l'art. 4.27 comma 8 del PSC.  
Prima della scadenza della convenzione sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei

limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi di cui al primo e secondo comma, con  $Su = 0,6 \text{ mq/mq}$  nel rispetto degli usi ammessi nel comma 1 dell'art. 4.4.2.

Qualora il lotto abbia già realizzato le opere di urbanizzazione a seguito di un Piano Attuativo previgente, nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente per la capacità edificatoria in esso prevista. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del titolo abilitativo. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, con  $Su = Sue$ . Il POC può assegnare diritti edificatori, con la finalità di completare il disegno urbanistico e le dotazioni.

6. In tutti gli ambiti consolidati APS.E e APC.E sugli immobili che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma, nonché eventuali ampliamenti entro i seguenti limiti:  $Su$  non superiore alla  $Su$  preesistente e  $Sa$  non superiore al 65% della  $Su$  ad uso residenziale.

7. *(eliminato)*

8. Sub-ambito APC.E\*\* per attività agroindustriali. Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

*Usi ammissibili:* c2, d1, d9, a1 per una  $Su$  max di mq. 115.

9. Sub-ambito APC.E\*\*\* per attività industriale artigianale. Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

*Destinazioni ammesse:* tutte quelle ammesse per gli ambiti APS.E

$Su$  max = 4500 mq/mq

10. **IUC - Interventi unitari convenzionati in ambiti produttivi**

Il RUE individua sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune.

La convenzione dovrà contenere:

- l'indicazione della  $Su$  massima realizzabile;
- la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione;
- la quantità e le caratteristiche delle dotazioni extra-oneri da realizzare.
- in assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per - intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.

Gli Interventi Unitari Convenzionati produttivi sono così individuati:

***IUC 12 Vigorso, via Rabuina – via Vigorso***

*Destinazioni ammesse:* tutte quelle ammesse per gli ambiti APC.E

St complessiva = 7.600 mq. circa

Uf max = 0,40 mq/mq

*Contributo di sostenibilità:* 50% del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto, ad esclusione della SUE, per cessioni di aree e/ o realizzazione di opere di qualificazione del contesto.

*Prescrizioni particolari:* nel caso di cambio d'uso verso attività collegate al centro INAIL, realizzazione di infrastrutture di collegamento con il Centro Protesi.

#### **IUC 19 - Cento, via Amorini**

Destinazioni ammesse: tutte quelle ammesse per gli ambiti APS.E

St complessiva = 8.880 mq. circa

Su max = 4.503 mq (2.520 mq + 1.963 mq)

#### **IUC 24 - Capoluogo, via Edera (ex D1 del PRG) vedi osservazione**

*Destinazioni ammesse:* a1 per una Su max di mq. 120 per ciascuna unità edilizia (la Su per l'uso a1 non può in ogni caso superare un terzo della Su dell'unità edilizia); c.3, b6, b3, c1, c2 f3;

Su max = 950 mq

S.P. minima negli interventi NC = 20%;

NP max = 3.

*Modalità di intervento:* Cessione di 1.000 mq di area a verde in completamento del verde esistente a nord o monetizzazione dell'importo corrispettivo.

*Prescrizioni particolari:* Le industrie insalubri di prima classe di cui all'Art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni non sono ammesse.

#### **IUC 33 A, B, C - Prunaro, Ecowater (ex D1.6 del PRG)**

La sottozona è destinata alla bonifica del sito, a seguito del quale sarà possibile presentare un Progetto Unitario con possibilità di ripartizione in più lotti per un intervento che rispetti le seguenti condizioni:

*Usi ammissibili,* consentiti in ambiti APS.E di cui all'art. 4.4.2 delle presenti norme;

St (area A) = 4.800 mq

St (area B) = 8.429 mq

St (area C) = 7.305 mq

Su max = 0,23 St

NP max = 3

SP min = 20%

Q = 60%

*Modalità di intervento:* Qualora i proprietari delle aree ricadenti all'interno delle porzioni A e C, non interessati direttamente dalle aree oggetto di bonifica, volessero attuare il proprio intervento in modo autonomo o con un progetto unitario, lo stesso sarà possibile esclusivamente con un *Contributo di sostenibilità pari al 50%* del valore stimato secondo la Delibera di Giunta delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU calcolato sulla SU di progetto, ad esclusione della SUE, a fronte dei costi di bonifica dovuti.

*Prescrizioni particolari:* l'accessibilità all'ambito è consentita da via Roma esclusivamente per lo IUC 33 A.

#### **IUC 38 – Prunaro (ex D1\* del previgente PRG)**

Nell'area libera posta a nord dell'ambito potrà essere edificato un fabbricato, con altezza massima pari

a quattro piani, in cui troveranno posto unità immobiliari ad uso commerciale, terziario e residenziale pari a 3.200 mq di SC e 2.670 mq aggiuntivi rispetto alla Sc massima d'ambito per parcheggi e pertinenze interrati privati. Il nuovo intervento edificatorio dovrà garantire un'adeguata accessibilità ciclo-pedonale e viabilistica sia dal centro storico di Prunaro, sia dalla futura area sportiva.

#### **IUC 46 – Cento nord**

*Destinazioni ammesse:* tutte quelle ammesse per gli ambiti APC.E, e b11.1 non alimentare con SV < 500 mq

Su max = 496 mq

*Prescrizioni particolari:* nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere realizzate nell'ambito della convenzione previgente. Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

#### **IUC 47 – Sede ARREDOQUATTRO INDUSTRIE S.p.A. - via Sarti 4 (Cento)**

*Caratteristiche:* Intervento di ampliamento della sede produttiva, individuata nell'IUC 47 di 6.518 mq, con accorpamento del fabbricato ex Zari e inglobamento dei parcheggi pubblici prospicienti l'azienda, posti su via Sarti, oltre a un tratto dell'ex via Tubertini.

SF = 10.587 mq

Su max = 0,75

SP min = 10%, la superficie permeabile può essere ridotta al 5% qualora venga compensata mediante la piantumazione in area pubblica di 1albero ogni 30 mq di superficie permeabile non realizzata e relativo mantenimento per 2 stagioni vegetative mediante con concordate con l'ufficio competente.

Q = 65% della Sf

*Prescrizioni particolari:* È prescritta la monetizzazione degli standard per le superfici aggiuntive rispetto alla SU esistente.

*Condizioni specifiche:* Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla data di approvazione della variante e, in ogni caso, quelle consentite per gli Ambiti APS.E, così come indicato all'art. 4.4.2 del RUE.

#### **IUC 48 – Sede MZ ASPIRATORI S.p.A. - via Trebbi (Cento)**

*Caratteristiche:* Intervento di ampliamento e ristrutturazione della sede produttiva.

ST = 31.250 mq (parte A + parte B)

SF = 25.812 mq

Su max = 0,60

SP min = 10%

Q = 65% della SF

*Prescrizioni particolari:* È prescritta la realizzazione degli standard (per la quota di AM dell'edificio esistente) nella parte B dell'intervento. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio.

*Contributo di sostenibilità:* L'intervento è soggetto ad un contributo di perequazione per la quota di ampliamento dell'edificio esistente in riferimento alla scheda dell'Ambito APS.N2.1.

L'intervento deve concorrere per la quota di competenza al contributo per la realizzazione del sistema

di acque meteoriche e per la vasca di laminazione a servizio dell'area produttiva di Cento già realizzata dal Comune di Budrio.

**IUC 49 – Sede CMG S.p.A. - via Sarti 2 (Cento)**

*Caratteristiche:* Intervento di ampliamento e ristrutturazione della sede produttiva.

SF = 15.806 mq

Su max = 0,65

SP min = 10%, la superficie permeabile può essere ridotta al 5% qualora venga compensata mediante la piantumazione in area pubblica di 1albero ogni 30 mq di superficie permeabile non realizzata e relativo mantenimento per 2 stagioni vegetative con condizioni concordate con l'ufficio competente.

Q = 65% della SF

*Prescrizioni particolari:* È prescritta la monetizzazione degli standard per le superfici aggiuntive rispetto alla SU esistente. È ammessa la costruzione in aderenza sia verso l'IUC 49 che verso l'area di proprietà dell'Immobiliare "Il Gabbiano". È ammessa deroga alle distanze dai confini sia verso l'IUC 47 che verso l'area dell'Immobiliare "Il Gabbiano".

*Condizioni specifiche:* Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla data di approvazione della variante e, in ogni caso, quelle consentite per gli Ambiti APS.E, così come indicato all'art. 4.4.2 del RUE. È ammesso inoltre lo spostamento della Su legittimamente in essere di uso a1.

**IUC 55 – Sede Checchi & Magli s.r.l. - via Ettore Guizzardi 38 (Cento)**

ST = 26.911 mq

SF = 20.358 mq

Su max = 0,30 mq/mq = 8.073,30 di cui:

Su 1° fase = 4.774,05 mq

Su 2° fase = 3.299,25 mq

SP min = 32%. Il parametro include la porzione del contiguo IUC 56 ricadente sul precedente ambito APS.N2.1

Verde e parcheggi pubblici (P1+U) = min. 15% della ST

Q = 60% della SF

*Prescrizioni particolari:* È prescritta la realizzazione degli standard per l'intera quota considerata, in concomitanza con la prima fase dell'intervento. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio.

L'edificabilità è distinta in due fasi specifiche di cui: 1a fase mq. 4.774,05; 2a fase mq. 3.299,25. Le due fasi saranno oggetto di autonomo e specifico titolo edilizio.

*Contributo di sostenibilità:* L'intervento è soggetto a un contributo di perequazione per la quota di ampliamento dell'edificio esistente in riferimento alla scheda dell'Ambito APS.N2.1.

L'intervento deve concorrere per la quota di competenza al contributo per la realizzazione del sistema di acque meteoriche e per la vasca di laminazione a servizio dell'area produttiva di Cento già realizzata dal Comune di Budrio.

**IUC 56 – Sede magazzino Fuitem & Orsini s.r.l. - via Menghini (Cento)**

ST = 2.670 mq (a seguito della cessione per la realizzazione della strada di PSC).

SF = quella esistente

Su max = Sue

SP min = assolta dallo IUC 55 anche per la quota di competenza

Verde e parcheggi pubblici = non dovuti

Prescrizioni particolari: Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno all'ambito dovrà essere conforme al progetto di massima del Comune di Budrio.

Contributo di sostenibilità: L'intervento non è soggetto a un contributo di perequazione giacché concerne la sola sistemazione dell'area cortiliva per l'edificio esistente.

## CAPO 4.5 TERRITORIO URBANIZZABILE

### Art. 4.5.1 ANS – Ambiti per nuovi insediamenti urbani

1. Il PSC individua gli ANS.A - Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione e ANS.C - Ambiti per i nuovi insediamenti, i cui interventi sono programmati dal POC in conformità con il Titolo IV del PSC.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. In assenza di inserimento in POC, in applicazione dell'art. 8 della L.R. 15/2013 e del Titolo IV del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE senza aumento di carico urbanistico, e D. Sono ammessi interventi di cambio d'uso in conformità all'art. 4.2.2 commi 1 e 2.  
Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classi di appartenenza, anche con aumento di carico urbanistico.
5. A conclusione degli interventi previsti nel PUA, ed in particolare la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - nei lotti liberi intervento di NC secondo i parametri del PUA e il metodo di calcolo del RUE,
  - nei lotti edificati interventi nel rispetto di limiti e prescrizioni degli ambiti AUC.3.Rientrano nell'applicazione del presente comma, anche ambiti in cui sono presenti e garantite le condizioni di conclusione delle opere di urbanizzazione mediante procedimenti in corso.
6. In caso di opere di urbanizzazione non concluse e scadenza della relativa convenzione, si rimanda all'art. 4.21 del PSC.

### Art. 4.5.2 APS.N2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo vigente

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (APS.N2) gli interventi sono programmati in conformità con il Titolo IV del PSC.
2. In applicazione dell'art. 8 della L.R. 15/2013 e del Titolo IV del PSC, in assenza di inserimento in POC e in attesa dell'approvazione del PUA o qualora esso non sia vigente, nelle aree in cui

non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE senza aumento di carico urbanistico D. Non sono ammessi interventi di CD.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei limiti e prescrizioni di cui all'art. 4.4.3 comma 5. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE con Su = Sue.
4. *(eliminato)*

## CAPO 4.6 TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale nei quattro tipi di ambiti definita dal PSC:
  - le aree di valore naturale e ambientale, di cui all'art. A-17 della L.R. 20/2000 e s.m.i; e le aree protette (AVN), quali invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua, zone umide, sistema delle aree forestali;
  - l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000 e smi;
  - l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000 e smi;
  - l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000 e smi.

Nel territorio rurale, il RUE individua inoltre:

- a) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive (IP - art. 4.6.9);
  - b) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (ATP e ATP.L - art. 4.6.10);
  - c) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche (URB - art. 3.1.1);
  - d) le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
  - e) gli edifici incongrui funzionalmente legati all'attività agricola individuati nel censimento che fa parte del Quadro Conoscitivo del PSC (art. 4.7.13) ed individuati nella cartografia di RUE
  - f) *(eliminato)*
2. Gli usi e gli interventi previsti nei successivi artt. del CAPO 4.6 e del CAPO 4.7 sono ammissibili, come prescritto dall'art. 5.6 comma 10 del PSC, nei limiti e alle condizioni previste dal PTCP e dalla legislazione vigente relative alle seguenti aree:

- A. nelle *aree rientranti nel sistema delle risorse storiche e archeologiche* di cui all'art. 2.15 delle Norme del PSC e nelle aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura di cui all'art. 2.16 delle norme del PSC gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni dei suddetti articoli del PSC;
- B. nelle *fasce di tutela fluviale e nelle fasce di pertinenza fluviale* sono ammissibili, nei limiti in cui sono ammessi nei successivi articoli del CAPO 4.6 e del CAPO 4.7, esclusivamente:
- 1) gli interventi di recupero di costruzioni legittimamente in essere;
  - 2) realizzazione di nuove superfici accessorie pertinenziali ad edifici legittimamente in essere;
  - 3) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio e simili;
  - 4) realizzazione, quando non diversamente localizzabili, di edifici di servizio all'attività agricola nei limiti stabiliti dal RUE, ad una distanza minima di m. 10 dal limite dell'alveo attivo, nonché di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari; non è ammessa comunque la formazione di nuovi centri aziendali. La realizzazione degli interventi edilizi di cui alle lettere B.2), B.4) è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico, riguardo alle quali il Comune, nell'ambito del procedimento abilitativo, provvede a verificare l'adeguatezza e ad introdurre eventuali prescrizioni.
- C. nelle *aree ad alta probabilità di inondazione*, ferme restando le altre disposizioni del presente Piano e in particolare, ove applicabili, le norme delle Fasce di Tutela Fluviale e delle Fasce di Pertinenza Fluviale:
- 1) non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati in territorio rurale;
  - 2) è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture, comprensive dei relativi manufatti di servizio, solo nei casi in cui esse siano riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili, la loro realizzazione non incrementi sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente e risultino coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.
  - 3) sui fabbricati esistenti possono essere consentiti solo interventi edilizi o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente. Possono essere previsti interventi di delocalizzazione finalizzati ad una sostanziale riduzione del rischio idraulico, purché la nuova localizzazione non ricada nelle fasce di tutela fluviale. Possono comunque, previa adozione delle possibili misure di riduzione del rischio, essere consentite:
    - i. gli interventi di manutenzione e restauro;
    - ii. gli interventi ammissibili ai sensi RUE sui manufatti ed edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
    - iii. trasformazioni di fabbricati definite dall'Amministrazione comunale a "rilevante utilità sociale" espressamente individuata in sede di POC.
  - 4) Nella valutazione dell'incremento di rischio di cui alle precedenti lettere C.2) e C.3) devono essere prese in considerazione le variazioni dei singoli fattori e delle variabili che

concorrono alla determinazione del rischio idraulico come definito nell'art. 1.5 delle norme del PTCP.

E' sottoposto al parere dell'Autorità Competente in materia che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di piano, il rilascio del titolo abilitativo per:

- la realizzazione delle nuove infrastrutture di cui alla sopra richiamata lettera C.2) ad eccezione di quelle di rilevanza locale al servizio degli insediamenti esistenti;
- gli ampliamenti, le opere o le variazioni di destinazione d'uso di cui alla sopra richiamata lettera C.3) ad esclusione di quelle elencate ai punti i, ii, iii.

D. nelle *aree a rischio esondazione in caso di eventi con tempo di ritorno di 200 anni* gli interventi sono consentiti a condizione (da verificare con l'Autorità Competente in materia) che le aree interessate non siano passibili di inondazione e/o sottoposte ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni;

E. nelle *aree qualificate come soggette a "pericolosità allagamenti"* gli interventi sono subordinati alle disposizioni dell'art. 2.6 delle Norme del PSC;

F. nelle *fasce di rispetto delle acque pubbliche* gli interventi sono subordinati alle disposizioni della Parte terza, titolo I, capo IV del dlgs 142/2004.

#### **Art. 4.6.2 AVN - Prescrizioni specifiche per gli interventi**

1. L'art. 5.2 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.
2. Gli ambiti AVN-AP comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria e le Zone di Protezione speciale, nonché le zone umide, e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dagli artt. 2.1, 2.8, 2.9, 2.12 del PSC.
3. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVN sono consentiti i seguenti usi:
  - a3. *Residenza di imprenditori agricoli professionali*
  - c6. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con le esclusioni di cui all'art. 3.6.8)*
  - d1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*
  - d2. *Attività zootecniche aziendali*
  - d8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato*
  - b10.4 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
  - d7. *Attività agrituristiche*
  - f3. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

*f4. Impianti per l'ambiente*

*f11. Opere per la tutela idrogeologica*

Sono anche ammessi, solo in quanto legittimamente preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

*a1. Residenza*

*b2. Pubblici esercizi*

*b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

*b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)*

*b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

*d3. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale*

*d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW*

4. Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
5. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:
  - gli interventi edilizi avvengano solo attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE;
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.
6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto: MO, MS, RS, RRC, RE, REC, CD secondo i limiti di cui al comma 3 che precede.
7. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e Enti sovraordinati, ai sensi di quanto previsto all'art. 5.2 del PSC.
10. **INVASI DI ALVEI, BACINI E CORSI D'ACQUA:** negli invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni generali dell'art. 5.2, comma 6, delle Norme del PSC, relative alle attività ed opere consentite ed ai criteri di intervento riguardanti infrastrutture e impianti di pubblica utilità, gli interventi edilizi consentiti sono solo:

- sui manufatti ed edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o storico testimoniale dal PSC: interventi di conservazione, fermo restando che il cambio d'uso è ammissibile a condizione che non determini aumento di rischio idraulico;
  - sugli altri manufatti ed edifici non tutelati: interventi di manutenzione e interventi finalizzati ad una sensibile riduzione del rischio idraulico, comunque, nel caso di edifici, senza aumenti di superficie e di volume; la realizzazione delle opere, esclusa la manutenzione, è in ogni caso subordinata al parere favorevole dell'Autorità Competente in materia; l'Amministrazione Comunale può adottare provvedimenti per favorire, anche mediante incentivi (subordinati al ripristino morfologico del suolo), la rilocalizzazione in aree idonee delle costruzioni prive di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale.
11. ZONE UMIDE: nelle zone umide si applicano le disposizioni di carattere generale dell'art. 5.2, comma 7, delle Norme del PSC che recepiscono le disposizioni dell'art. 3.5, comma 18, delle Norme del PTCP.
  12. SISTEMA DELLE AREE FORESTALI: nelle aree rientranti nel sistema delle aree forestali si applicano le disposizioni generali dell'art. 5.2, comma 7 delle Norme del PSC che rimandano alle disposizioni dell'art. 7.2 delle Norme del PTCP; sui manufatti edilizi sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  13. Sono comunque consentiti interventi, riconducibili alla RE, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli infrastrutturali che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente.  
E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.

#### **Art. 4.6.3 ARP – Prescrizioni specifiche per gli interventi**

1. L'art. 5.3 delle Norme del PSC definisce gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico applicandovi disposizioni finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.
2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrate nelle tav. 2 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 2.1 del PSC.
3. Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:
  - a3 *Residenza di imprenditori agricoli professionali*
  - c6. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)*
  - d1 *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*
  - d2. *Attività zootecniche aziendali*
  - d3. *Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti*

*agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale*

- d4. *Coltivazioni in serre fisse*
- d8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato*

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- b4. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- b8. *Attività di parcheggio*
- b10.1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)*
- b10.2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- b10.4 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- d5. *Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie*
- d7. *Attività agrituristiche*
- d9. *Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra*
- e3. *Campeggi e villaggi turistici*
- e4. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- f3. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- f4. *Impianti per l'ambiente*
- f11. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. *Residenza*
- a2. *Residenza collettiva*
- b1. *Esercizi commerciali di vicinato*
- b2. *Pubblici esercizi*
- b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*
- b4. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- b9. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- b10.1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)*
- b10.2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- b10.4 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- d6. *(Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW*
- e1 *Attività ricettive alberghiere*

- 4. Per gli interventi soggetti a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:

- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
  - modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
  - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
5. Le disposizioni di cui al Capo 5.1 "Norme morfologiche e indirizzi per il decoro e la sicurezza delle costruzioni" si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.
6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7: MO, MS, RS, RRC, RE, REC, NC, AM, DR, CD.
7. Sono comunque consentiti interventi, riconducibili alla RE, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli infrastrutturali che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente. E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.

#### **Art. 4.6.4 AVP – Prescrizioni specifiche per gli interventi**

1. L'art. 5.4 delle Norme del PSC definisce gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.
2. Negli ambiti AVP, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:
- a3. *Residenza di imprenditori agricoli professionale*
  - c6. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)*
  - d1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*
  - d2. *Attività zootecniche aziendali*
  - d3. *Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale*
  - d4. *Coltivazioni in serre fisse*
  - d6. *Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica -elettrica o termica- da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.*
  - d8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato.*

sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

*b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

*d5. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie*

*d7. Attività agrituristiche*

*d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra*

*f1. Mobilità*

*f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

*f3. Reti tecnologiche e relativi impianti*

*f4. Impianti per l'ambiente*

*f5. Impianti di trasmissione (via etere)*

*f7. Attrezzature cimiteriali*

*f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni*

*f11. Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

*a1. Residenza*

*a2. Residenza collettiva*

*b1. Esercizi commerciali di vicinato*

*b2. Pubblici esercizi*

*b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*

*b4. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

*b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*

*b9. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

*b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile (con esclusione delle attività scolastiche di base)*

*b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

*b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

*b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

*b14.2 Attività ricreative, sportive e di spettacolo*

*e1. Attività ricettive alberghiere*

3. L'uso c5 (Attività estrattive) è ammesso esclusivamente sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano

le norme del RUE relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

4. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA - art. 6.2.7).
5. Gli interventi di cui al comma 4 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
6. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alle esigenze funzionali del PRA (art. 6.2.7), e alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
7. Categorie di intervento edilizio ammesse, secondo le modalità previste al Capo 4.7: MO, MS, RS, RRC, RE, REC, NC, AM, DR, CD.
8. *Il territorio rurale circostante l'insediamento storico di Bagnarola e quello a nord del capoluogo tra le vie Viazza e della Pieve è classificato dal PSC come area di tutela e di interesse e riqualificazione paesaggistica (artt. 2.14 e 5.4 commi 5 e 6).*  
In queste aree sono ammessi tutti gli usi dell'ambito AVP, con le seguenti prescrizioni: per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in territorio rurale di nuovi edifici – ivi comprese le serre fisse – la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da una documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione. Gli interventi sono inoltre subordinati al parere delle CQAP.  
Si applicano le disposizioni di cui all'art. 4.7.3.
9. Sono comunque consentiti interventi, riconducibili alla RE, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli infrastrutturali che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente.  
E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.

**Art. 4.6.5 AAP – Prescrizioni specifiche per gli interventi**

1. Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

- a3. *Residenza di imprenditori agricoli professionali*
- c6. *Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6 e con esclusione degli impianti alimentati a biomassa)*
- d1. *Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili*
- d3. *Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, di tipo aziendale o interaziendale*
- d4. *Coltivazioni in serre fisse*
- d8. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato.*

Sono inoltre ammesse le attività riferite ai seguenti usi:

- b4. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- b8. *Attività di parcheggio*
- b10.1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile*
- b10.2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- b14.1 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- b14.2 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto*
- d6. *(Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica - elettrica o termica - da biomasse di origine agricola, entro un limite di potenza non superiore a 1 MW*
- d7. *Attività agrituristiche*
- e4. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- e3. *Campeggi e villaggi turistici*
- f2. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- f3. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- f4. *Impianti per l'ambiente*
- f11. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 4.6.7 e 4.6.8, i seguenti ulteriori usi:

- a1. *Residenza*
- a2. *Residenza collettiva*
- b1. *Esercizi commerciali di vicinato*
- b2. *Pubblici esercizi*
- b3. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*
- b5. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli*
- b9. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- e1. *Attività ricettive alberghiere*
- f1. *Mobilità*

2. *(eliminato)*
3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
  - tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
  - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.
4. Categorie di intervento edilizio ammesse, secondo le modalità previste al Capo 4.7: MO, MS, RS, RRC, RE, REC, NC, AM, DR, CD.
5. Sono comunque consentiti interventi, riconducibili alla RE, che comportino la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli infrastrutturali che ne pregiudichino l'uso o il recupero. Il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente.

E' fatto obbligo, per tutti gli edifici che saranno demoliti e ricostruiti con modifica dell'area di sedime, presentare, all'interno del titolo edilizio, il progetto che specifichi il ripristino e la rinaturalizzazione dell'area.

#### **Art. 4.6.6 Regolamentazione degli usi previsti e consentiti**

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di NC e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o impianti produttivi ad esse connessi (usi d, c2 e c4) si rimanda al Capo 4.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.7 e 4.6.8.
  - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come "impianti produttivi isolati in territorio rurale" si applica l'art. 4.6.9.
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.10.
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5) si applica l'art. 4.6.11.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art. 4.6.13.
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 4.6.15.
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica da biomasse si applica l'art. 4.7.10;
  - Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.11;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.5 e in particolare l'art. 3.5.6.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.5.5.
  - Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.6.

- Per gli interventi in relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.12.
- Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.6.5 e 3.6.6.
- Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.8.1.
- Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.14.
- Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.16
- Per gli interventi in relazione all'uso d10 (impianti di stoccaggio di liquami) si applica l'art. 4.7.12.
- Per gli interventi in relazione all'uso c6 - Impianti per la produzione e commercializzazione di energia (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6), si applica l'art. 3.6.8.

**Art. 4.6.7 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. E' ammesso inoltre l'intervento di CD per le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto.  
Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, si applicano le disposizioni relative agli spazi accessori di cui al comma 1 dell'art. 4.6.8, ma non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme, salvo quanto previsto al seguente comma 7.

Destinazioni d'uso in atto legittimamente	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici in tutto o in parte abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5)	a1, a2, a3, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, b15, d3, d5, d7, e1, e2, e3, f6. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio venga dotato degli spazi accessori nella misura minima richiesta al c.1 art. 4.6.8 per ciascuna unità abitativa, è ammesso il recupero integrale degli spazi chiusi rimanenti quali SU ad uso abitativo. L'uso b1 e l'uso b5 sono ammessi solo nelle unità edilizie ove siano già legittimamente in atto. Per ciascun edificio è ammesso ricavare due unità im-

	<p>mobiliari. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se preesistenti.</p>
<p>b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3, d5, d8): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili, caselle, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie.</p>	<p>c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli professionali, è ammesso l'uso a3, subordinatamente al parere favorevole della CQAP, qualora l'edificio presenti caratteristiche tali da consentire il CD. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art. 4.7.2. e 4.7.4.</p> <p>Il CD verso d7 è limitato ai soli edifici costruiti prima del 14/04/2009, ai sensi della L.r. 4/2009.</p> <p>Per le caselle è ammesso il tamponamento ai fini della realizzazione di superficie accessoria.</p>
<p>b1) Capannoni agricoli con struttura prefabbricata</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il CD verso altri usi agricoli;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti e di contoterzismo.</li> </ul> <p>Interventi diversi sono attuabili, in applicazione delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimento in POC.</p>
<p>b2) Tettoie</p>	<p>Ai sensi del comma 2, punto f della LR 20/2000 e s.m.i, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.</p>
<p>c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili</p>	<p>E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
<p>d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi b6, c1, c2, c3, c4), compreso l'eventuale alloggio annesso</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO e MS;</li> <li>- il CD per funzioni agricole o connesse d1, d2, d3, d5, d6, d7, d8, d9;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</li> <li>- il CD per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua;</li> <li>- in caso di edifici completamente produttivi in prossimità di edifici residenziali, è ammessa Sa alla residenza fino al massimo del 60% della Su residenziale esi-</li> </ul>

	<p>stente mediante CD con demolizione delle parti eccedenti oppure con DR fino al limite predetto e con Su max dell'edificio demolito.</p> <p>Interventi diversi sono attuabili, sulla base delle prescrizioni del PSC, attraverso l'inserimento in POC.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p> <p>Il CD verso d7 è limitato ai soli edifici costruiti prima del 14/04/2009, ai sensi della L.R. 4/2009.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	b1, b2, b4, b14.1, e1, e2. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.
f) Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2.
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2)	f2 (non è ammesso CD)
h) Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso CD)

3. Il CD di un edificio o parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo nel quale:

Ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) della L.R. 20/2000 e smi, si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione del RUE l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:

- nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano, nei termini previsti dal Capo 4.7, alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente al cambio d'uso, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune mediante PRA dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza; nell'ambito degli interventi predetti, salvo specifiche esigenze documentate, dovrà essere evitato l'incremento del numero dei passi carrai esistenti.
5. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.
6. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n. 20/2000 e smi, nel caso di edifici incongrui non connessi all'attività agricola, e in quelli di edifici dismessi all'epoca di adozione del PSC, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, la cartografia del RUE identifica le Attività produttive esistenti nel territorio rurale (IP – IP.nc – IP.i) nelle quali è possibile intervenire secondo le modalità previste all'art. 4.6.9 oppure prevederne il trasferimento tramite inserimento in POC, alle seguenti condizioni:
  - che i diritti edificatori assegnati dal POC siano subordinati alla integrale demolizione degli edifici prima dell'intervento di nuova edificazione;
  - che i diritti edificatori siano trasferiti in altro ambito definito dal POC e che prevedano la realizzazione di una SU non superiore al rapporto di 1 mq. di nuova SU per ogni 4 mq. di Superficie coperta dei fabbricati da demolire;
  - nel caso di edifici incongrui localizzati in aree di valore naturale e ambientale, aree protette (AVN) o in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) il POC può definire, con finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità specifiche di intervento convenzionato per garantire il ripristino di condizioni di qualità dell'assetto paesaggistico nel territorio rurale.
  - Per le specifiche normative si veda l'art 4.6.9 sugli Insempiamenti Produttivi IP nel territorio rurale.
7. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.
8. E' ammesso il recupero di eventuali costruzioni precarie, se legittime; queste ultime possono essere assoggettate ad interventi MO, MS, RRC e RE senza demolizione totale, con mantenimento della Sa esistente. In alternativa, possono essere assoggettate ad intervento di DR anche con diverso sedime, con Sa = 50% della Superficie coperta esistente.

#### **Art. 4.6.8 Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, REC, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela.  
Gli interventi di CD sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in

relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente), con le ulteriori specificazioni di cui al c. 2.

Negli interventi di CD verso l'uso a1 e negli interventi di RE estesa all'intero edificio, qualora l'intervento comporti aumento del numero delle unità immobiliari, è obbligatoria la realizzazione dei seguenti spazi accessori:

– *posti auto pertinenziali*: 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione; almeno 1 posto auto per alloggio deve essere realizzato in autorimessa chiusa o posto auto coperto utilizzando volumi esistenti. In base al parere della CQAP possono essere autorizzate deroghe con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso,

– *cantine*, nella misura minima di 5 mq. per alloggio,

Nell'ambito di tali interventi è inoltre consigliata la realizzazione di un locale per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura di 5 mq. per alloggio, accessibili dall'esterno; cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpate in un unico locale della superficie di 10 mq, accessibile dall'esterno.

2. Ai fini di incentivare il recupero abitativo degli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale che hanno una dimensione complessiva molto superiore agli standard abitativi contemporanei, possono essere autorizzati interventi di recupero che, nel rispetto delle modalità definite dal presente articolo e degli artt. 4.1.3 e 4.1.4, prevedano la realizzazione di un massimo di tre unità abitative o il mantenimento di quelle preesistenti se superiore, alle seguenti condizioni:

- che la dimensione dell'alloggio più piccolo sia pari ad almeno 75 mq. di SU, è ammesso comunque il mantenimento di unità immobiliari con superficie inferiore se preesistenti;
- che la superficie accessoria destinata a cantine, locali per ricovero attrezzi, autorimesse coperte sia almeno pari al valore minimo richiesto per i tre alloggi;
- che l'intervento avvenga nel rispetto della tipologia originaria, senza che siano apportate modifiche distributive (ad es. inserimento di nuovi vani scale), volumetriche (ad es. chiusura porticati aperti) e architettoniche (ad es. nuove aperture), tali da compromettere la valorizzazione dei caratteri storico-culturali dell'edificio. A tal fine fa testo la valutazione del progetto da parte della CQAP.

3. Nei casi individuati con sigla IUC-ES possono essere autorizzati, previa stipula di apposita convenzione, interventi in deroga alle norme di cui ai commi 1 e 2, in considerazione delle peculiarità dimensionali e tipologiche degli edifici. Le relative condizioni sono specificate per ciascun edificio o complesso all'art. 4.1.2.

Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici a tipologia abitativa Tipologia E	a1, a2, a3, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere e simili), b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5,

<p>Tipologie B e J</p>	<p>d7, f6. È ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici in cui sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari, fino a un massimo di tre.</p>
<p>b) Edifici a tipologia promiscua, comprendenti la abitazione colonica e la stalla-fienile</p> <p>Tipologia EF</p>	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a), con i medesimi limiti. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucaure originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non è ammesso il tamponamento o il trapianamento dei porticati. Laddove l'intervento di parziale trapianatura della parte interna di porticati chiusi su tre lati non alteri le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio, può essere ammessa la deroga, sentito il parere della CQAP.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino ad un massimo di quattro (due per l'abitazione colonica + due per la stalla-fienile).</p>
<p>c) Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi</p> <p>Tipologia F</p>	<p>Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesimi limiti. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla o il magazzino, purché restino leggibili gli elementi strutturali originari. Non è ammesso il tamponamento o il trapianamento dei porticati o doppi volumi e dovranno essere eliminate le tamponature e i trapianamenti incongrui di epoca recente.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino ad un massimo di tre.</p>
<p>d) Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie</p> <p>Tipologie I e K</p>	<p>È ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ricoveri attrezzi, vani di servizio) e attività connesse alle funzioni agricole quali l'uso d5 e d7. Per le tettoie aperte e caselle è ammesso il tamponamento purché restino leggibili le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli professionali, è ammesso l'uso a3, subordinatamente al parere favorevole della CQAP, qualora l'edificio presenti caratteristiche tali da consentire il cambio d'uso. Nel caso si applicano le norme e i parametri di cui all'art.</p>

	4.7.2.
e) Edifici produttivi: opifici, caseifici, essiccatoi, fornaci Tipologia G e C	Sono ammessi gli usi b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere, e simili), b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c1, e1, e2, d5, d7, f6. È ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio.
f) Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica Tipologie A e H)	Sono ammessi gli usi a1, a2, a3, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6. Per ciascun edificio è ammesso di norma il frazionamento in più unità immobiliari un numero massimo di unità immobiliari pari a tre, e comunque secondo modalità tali da non alterare la tipologia originaria.
g) Edifici religiosi Tipologia D	Sono ammessi gli usi b4, b10.1, b10.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 4.1.5 comma 19

4. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è in generale vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'acciottolato), salvo diverso parere della CQAP; nell'ambito degli interventi predetti, salvo specifiche esigenze documentate, dovrà essere evitato l'incremento del numero dei passi carrai esistenti.
5. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche sono soggetti alla presentazione di uno schema di assetto relativo all'intera corte, anche nel caso di intervento su un singolo edificio. Lo schema di assetto deve definire in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza, delle aree per posti auto esterni e degli accessi.
6. Il RUE individua nella tavola 1 le **corti coloniche integre**.  
Al contorno dei complessi edilizi isolati di maggiore rilevanza per i caratteri architettonici e/o paesaggistici, il RUE individua inoltre nella tavola 1 le aree che costituivano storicamente la pertinenza di detti complessi e le aree la cui tutela è necessaria per la salvaguardia dei rapporti visivi fra tali complessi e la viabilità. Per queste aree valgono tutte le prescrizioni relative alle recinzioni di cui al paragrafo 17 dell'art. 4.1.5.  
Le aree di cui al presente comma non possono essere interessate da nuovi edifici o impianti fuori terra, fatto salvo quanto ammesso al comma 7 seguente; possono essere sistemate a parco o a giardino o coltivate. È ammessa la realizzazione di costruzioni interrato e di impianti sportivi scoperti ai sensi dell'art. 4.6.11 che segue. Gli eventuali nuovi edifici per l'agricoltura consentiti dalle norme per il territorio rurale devono essere collocati all'esterno di tali aree, salvo diverso parere della CQAP.  
Ad una distanza non inferiore a m. 10 dagli edifici tutelati dette aree possono anche essere interessate da attrezzature scoperte private di cui all'art. 4.6.11 o da costruzioni completamente interrate e ricoperte con manto erboso. Nel caso in cui ricadano all'interno della corte colonica in-

dividuata degli edifici di cui all'art. 4.7.13, essi devono essere presi in considerazione per valutare un miglior inserimento nel contesto.

7. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.5 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.4 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
8. La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio quelli classificati nel censimento del patrimonio storico rurale con le sigle I - Caselle o K – Altri manufatti) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione della domanda di titolo abilitativo edilizio.  
Nel caso di intervento in corti coloniche tutelate, è ammesso il recupero di eventuali costruzioni precarie, se legittime; queste ultime possono essere assoggettate ad interventi MO, MS, RRC e RE senza demolizione totale, con mantenimento della Sa esistente. In alternativa, possono essere assoggettate ad intervento di DR anche con diverso sedime, con Sa = 50% della Superficie coperta esistente.
9. In caso di CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d, c4, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.
10. Per l'edificio n.ro 135a.2 classificato 2C/B, si ammette la realizzazione di 5 unità immobiliari (4 esistenti ed una ricavata dalla trasformazione di locali agricoli) o comunque nei limiti previsti dall'art.4.6.8, con il mantenimento delle superfici accessorie - laddove esistenti - già pertinenza delle singole unità abitative e la previsione di almeno un locale cantina/deposito attrezzi nella nuova unità immobiliare prevista.  
Per l'edificio n.ro 42a.1 classificato 2C/B, sono ammesse: demolizione e ricostruzione del solaio di piano terra ad una quota superiore a quella attuale allo scopo di ricavare un piano seminter-rato da destinare a superficie accessoria, possibilità di deroga al numero massimo di alloggi realizzabili, sentito il parere della CQAP e in relazione al completo soddisfacimento degli standard previsti dalle norme.  
Per l'edificio 47e.1 classificato 2C/E è ammessa la realizzazione di un numero massimo di 6 unità immobiliari o comunque nei limiti previsti dall'art.4.6.8, a condizione che per ciascuna unità vengano realizzati almeno un posto auto coperto e una cantina, anche esternamente all'edificio.  
Per l'edificio 11l.3 è ammessa la realizzazione di un numero massimo di n.4 unità immobiliari o comunque nei limiti previsti dall'art.4.6.8 e la realizzazione di una trapianatura del portico e la parziale del doppio volume o la completa tamponatura con materiali che mantengono la lettura dei caratteri originali dell'edificio (vetro o altro);  
Per l'edificio 11l.2 è ammessa la realizzazione di una trapianatura del doppio volume del portico e la parziale o la completa tamponatura con materiali che mantengono la lettura dei caratteri originali dell'edificio (vetro o altro);  
Per l'edificio 42d.2 è ammesso il recupero all'interno della sagoma dell'edificio con una volumetria inferiore a quella originaria al fine di allontanarsi dalla strada e il mantenimento delle proporzioni dell'edificio, pur nel rispetto dei caratteri storici della corte.

Per l'edificio 135a.2 è ammessa la ricostruzione fedele nell'area di sedime.

11. Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli.

#### Art. 4.6.9 IP – Insediamenti produttivi nel territorio rurale

1. Per gli immobili individuati con apposita simbologia nella Tav. 1 del RUE come “insediamenti produttivi nel territorio rurale”, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

**IP** - insediamenti classificati come zone produttive nel previgente PRG o comunque identificati dal previgente Piano, identificati con la sigla “IP”:

- MO, MS, RRC, D;
- attraverso il POC sono ammessi gli interventi RE e AM fino alla saturazione dell'indice previgente ( $UF_{max} = 0,6 \text{ mq/mq}$  – per la definizione della  $SC_{max}$  - e  $Q_{max} = 60\%$ ), ed è possibile programmare interventi di ampliamento una tantum diversi, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali.

Sono ammessi cambi d'uso verso gli usi per funzioni produttive e assimilabili c1, c2, c3 e verso usi agricoli ed attività connesse (usi d).

**IP.nc** - insediamenti di attività non coerenti con il territorio rurale, non classificate come zone produttive nel previgente PRG, identificati con la sigla “IP.nc”:

- Intervento CD solo verso attività compatibili con il territorio rurale.
- È ammesso il mantenimento dell'attività in essere - se legittimamente insediate - senza incrementi di Su, attraverso interventi di MO, MS, RRC, RE e D.
- Attraverso il POC è possibile programmare interventi di RE e AM una tantum, in funzione di specifiche e documentate necessità aziendali, subordinatamente alla verifica degli impatti sul territorio, in misura comunque non superiore al 20% della Su esistente all'epoca dell'adozione del PSC; in alternativa il POC può prevedere in forma convenzionata la rilocazione dell'azienda negli ambiti specializzati per attività produttive (con  $Su = Sue + 20\%$ , anche in deroga agli indici ammessi per la nuova area) ed il ripristino dell'assetto del territorio rurale.

**IP.i** - insediamenti di attività non compatibili con il territorio rurale, non classificate come zone produttive nel previgente PRG, ospitate in edifici incongrui (di cui all'art. 4.6.1 lett.e) o comunque da trasferire per ragioni di salubrità e sicurezza, in relazione agli impatti ambientali generati dallo svolgimento delle attività in essere, identificati con la sigla “IP.i”:

- ⌚ Attraverso il POC è possibile programmare interventi di demolizione e trasferimento della Su in altro ambito, secondo le seguenti modalità:
- in caso di trasferimento dell'uso produttivo:  $Su = Su$  esistente, anche se superiore alla Su realizzabile nell'ambito di ricevimento;
  - in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a residenziale:  $Su = 25\%$  Su esistente;
  - in caso di trasferimento con trasformazione da produttivo a commerciale:  $Su = 50\%$  Su esistente.

Il trasferimento deve avvenire in ambiti nei quali siano previsti gli usi individuati (produttivo,

residenziale, ecc.)

L'intervento è comunque subordinato alla demolizione integrale dell'edificio, alla realizzazione delle opere di bonifica eventualmente necessarie e al ripristino dei caratteri ambientali del sito.

**Art. 4.6.10 ATP – Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato ATP di cui all'art. 3.1.2) in territorio rurale, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di CD di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato alle condizioni di cui all'art. 3.1.2 comma 17 e 18 del presente RUE.

**Art. 4.6.11 Attrezzature sportive e ricreative private; realizzazione di recinti e ripari per animali**

1. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso ammesse ma non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, quali piscine, campi da bocce e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel caso in cui gli edifici adibiti ad attività agrituristiche appartengano ad una corte rurale integra, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.
2. In relazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali "di affezione" (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SQ totale massima di 100 mq, nonché di recinti per animali, gabbie e simili. Nel caso in cui gli edifici appartengano ad una corte rurale integra, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto all'art. 4.6.8 delle presenti norme.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

**Art. 4.6.12 Impianti per l'ambiente**

1. In relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi

previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

**Art. 4.6.13 Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi**

1. In relazione all'uso f6(servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso f9 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche.

**Art. 4.6.14 Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT) sono disciplinati dalla l.r.15/2013, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC, in particolare si richiama l'art. 2.6bis c. 2 rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 20 del PSAI "Controllo degli apporti d'acqua".
3. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

**Art. 4.6.15 Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già in essere.

**Art. 4.6.16 Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali del piano terreno. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o

come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 4.1.3;

- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o NC ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

#### **Art. 4.6.17 IGAS Impianti per l'estrazione, lo stoccaggio e la distribuzione del gas**

1. Per tali impianti sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione e interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici, nell'ambito delle relative aree di pertinenza come individuate nella Tav. 1 del RUE, nei limiti e nelle quantità previste dalle specifiche autorizzazioni. Al termine della fase di lavoro di detti impianti l'area verrà interamente ripristinata e riconsegnata agli usi precedenti.

### **CAPO 4.7 TERRITORIO RURALE – INTERVENTI PER ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE**

#### **Art. 4.7.1 Definizioni preliminari**

1. **Azienda agricola o Unità fondiaria agricola:** l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti una unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, consorzi di cooperative) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi dei D.Lgs. 228/2001, 99/2004, 101/2005 e smi

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, comodato e altre forme di godimento contemplate dalla normativa di settore. Nei casi in cui l'unità fondiaria agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità fondiaria agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità fondiaria agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità fondiaria agricola (SF):** per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Superficie agricola utilizzata (SAU):** per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o alla ortofoto.
4. **Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda agricola (PRA),** di cui all'art. 6.2.7, formulato sulla base della specifica modulistica.
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP):** si considera IAP, ai sensi dei D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99, 27 maggio 2005 n. 101 e s.m.i, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata dalla data di presentazione della richiesta di autorizzazione.
6. **Centro aziendale agricolo:** si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, presso i quali sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
7. **Interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale,** connessi all'esercizio dell'attività agricola: sono quelli indicati al punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019; in questi casi, gli interventi indicati sono sempre subordinati a PRA.

#### **Art. 4.7.2 Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a3, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità

- agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 17/02/1983 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
  3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità fondiaria agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.
  4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
  5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 17/02/1983 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:
    - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 17/02/1983 in termini di terreni ed edifici;
    - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di CD, NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
    - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
  6. In base alla L.R. n. 4 del 31/03/2009 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Le superfici da destinare all'attività agriturbistica devono essere ricavate in edifici esistenti, nuove costruzioni possono essere autorizzate esclusivamente per servizi accessori. Tali superfici – comprese quelle per l'ospitalità - sono considerate beni strumentali dell'azienda agricola e quindi sono da computare all'interno delle superfici assentibili in totale. L'attività agriturbistica può essere dismessa ritornando all'uso agricolo originario.

**Art. 4.7.3 Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da una documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Al fine di salvaguardare gli aspetti paesaggistici del territorio rurale, le facciate degli edifici di norma devono essere rifinite con tinteggiatura o in mattoni a vista
4. I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza richiamanti modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo senza abbaini e con manto di copertura preferibilmente in laterizio.
5. A seguito di parere preventivo favorevole della CQAP , che ravvisi la coerenza e la compatibilità degli interventi nel contesto rurale di inserimento, è ammesso l'uso di altri materiali e tipologie (p.e. strutture metalliche leggere), nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi.
6. *Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.*  
In generale, e comunque in tutti i casi in cui la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino rilevanti effetti di impatto sul paesaggio, dovranno essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso: realizzazione di cinte arboree con piantumazione di specie vegetali tipiche e formazioni plurifilari; aumento delle siepi come fascia tampone tra le aree residenziali, le aree agricole del fondo e i principali punti di visibilità e intervisibilità; copertura vegetale radente attraverso la messa a dimora di specie rampicanti da fiore o verdi; tinteggiatura o interventi di "alleggerimento" delle tamponature verticali.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nelle *aree di salvaguardia delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare*, di cui all'art. 2.14 c. 1 lettera c) del PSC, e negli Ambiti di tutela di cui all'art. 4.6.4 cc. 5 e 6 del RUE. In particolare nelle aree di salvaguardia, dovranno essere evitate opere presso la strada quali la cartellonistica pubblicitaria, tralicci, siepi alte e simili al fine salvaguardare il rapporto visivo fra chi percorre l'arteria ed il paesaggio agricolo.

**Art. 4.7.4 Interventi di NC, AM, DR, CD per uso a3: abitazioni**

1. Per gli interventi NC, AM, DR, CD per uso a3: abitazioni alla richiesta dovrà essere allegata idonea documentazione che dimostri:
  - a) la non esistenza, nell'azienda agricola, di edifici con originaria funzione abitativa o comunque recuperabili ai fini abitativi ai sensi delle presenti norme;
  - b) l'esistenza nell'azienda agricola di edifici con funzioni di servizio all'agricoltura non dimessi

(quali stalle, fienili, ecc.)

Qualora non siano presenti edifici di cui al punto b), la richiesta deve essere contestuale alla presentazione della richiesta di permesso di costruire di almeno un edificio con tali funzioni.

#### Interventi di NC

2. Per l'uso a3 la richiesta di permesso di costruire per interventi di NC può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale per aziende con Sf > 20 ha .
3. *(eliminato)*
4. Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto conseguente all'approvazione di un PRA.
5. *Parametri edilizi:*  
Su max = 150 mq + Sa (Sa max = 60% della Su)  
NP max = 2  
La Su edificabile si intende comprensiva:
  - di quella preesistente nell'ambito dell'azienda agricola avente originaria destinazione abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sui medesimi terreni, anche se gli edifici non fanno più parte dell'azienda.

#### Interventi di AM e DR

6. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM o DR per uso a3 può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).
7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
8. *Parametri edilizi:*  
Su max = 150 mq + Sa (Sa max = 60% della Su).  
NP max = 2.  
La Su e la Sa edificabili si intendono comprensive:
  - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
9. In tutti gli interventi di cui ai commi dal 2 al 7 la Su e la Sa possono essere distribuite in un massimo di due alloggi, purché all'interno di un unico fabbricato abitativo: un alloggio per l'imprenditore agricolo (uso a3) e uno per un familiare fino al secondo grado di parentela (uso a1). Il permesso di costruire relativo all'alloggio per il familiare non è a titolo gratuito.  
In caso di ricongiungimento di un familiare fino al secondo grado la Su ammessa può avere un incremento di 50 mq (oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60%) ed essere distribuita in un numero massimo di due alloggi.  
Per le aziende con esigenze abitative legate ad allevamenti o colture richiedenti elevato carico di manodopera, è ammesso un incremento massimo del 20% di tali parametri a seguito della documentazione delle specifiche esigenze attraverso il PRA. La superficie per alloggi di servizio

può essere collocata in un edificio autonomo rispetto all'abitazione dell'imprenditore agricolo.

10. Nel caso di interventi all'interno di una corte rurale esistente è ammessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi nei casi di ricongiungimenti familiari o di alloggi di servizio:
  - in presenza di edifici incongrui o non utilizzati e/o non utilizzabili ai fini agricoli è possibile realizzare fino a 50 mq di ulteriore superficie utile abitativa, oltre all'eventuale Sa nella misura massima del 60% (a condizione della contestuale demolizione di una Su esistente almeno doppia), per il ricongiungimento di nuclei di familiari dell'imprenditore agricolo (fino al secondo grado di parentela) o per alloggi di servizio per ospitare manodopera anche stagionale impiegata nell'azienda, contestualmente alla demolizione dell'edificio incongruo o inutilizzabile.
  - i nuovi edifici dovranno essere inseriti nella corte, con rispetto dei caratteri tipologici e dell'organizzazione spaziale degli edifici esistenti.
11. Il Consiglio Comunale, sentito il parere della CQAP, potrà derogare dai suddetti parametri in caso di particolari esigenze abitative di nuclei familiari aventi un componente portatore di handicap grave.
12. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui agli artt. 4.6.7, nel rispetto dei parametri dimensionali del presente articolo, e 4.6.8 che precedono.

#### **Art. 4.7.5 Interventi di NC, AM, DR, CD per uso d1: fabbricati di servizio**

1. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*
2. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*
3. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*
4. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*
5. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*
6. *(eliminato – rif. c. 7 seguente)*

#### 7. *Modalità di attuazione:*

NC intervento edilizio diretto con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019 (ad esclusione dei seguenti punti 1 e 2);

AM, DR, CD intervento edilizio diretto.

#### *Parametri edilizi:*

- 1) Per le aziende agricole, con edifici esistenti per uso d1, aventi superficie fondiaria inferiore a 5 ha è ammesso un incremento una tantum del 20% della Su esistente;
- 2) Per le aziende agricole, con edifici esistenti per uso d1, aventi superficie fondiaria tra i 5 ha e 10 ha, è ammesso un incremento una tantum del 20% della Su esistente o, in alternativa, di 200 mq.
- 3) Per le aziende agricole con superficie fondiaria superiori ai 10 ha, è ammesso il seguente indice fondiario  $Su = 80 \text{ mq/ha}$  per gli ettari fino al 10° +  $50 \text{ mq/ha}$  per gli ettari oltre il 10° al netto della Su esistente.

- 4) La realizzazione di nuovi centri aziendali è ammessa per aziende con superfici fondiaria oltre i 20 ha.  
Per tutti gli interventi H. max = m. 7,50. (salvo esigenze specifiche documentate nel PRA).
8. L'intervento CD è ammesso nei limiti di cui agli artt. 4.6.7 e 4.6.8 che precedono e secondo i parametri di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo.
9. *Criteri di localizzazione:*  
Gli interventi di NC per fabbricati di servizio devono essere realizzati di norma nel centro aziendale agricolo. Qualora l'azienda agricola non abbia nel territorio del comune di Budrio il centro aziendale o sia priva di centro aziendale e la necessità di nuovi edifici sia documentata attraverso PRA, la localizzazione dovrà tener conto dei caratteri ambientali delle aree insediabili e la presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una valutazione di impatto paesaggistico.

#### **Art. 4.7.6 Interventi per uso d2: attività zootecniche aziendali**

1. *Modalità di attuazione:*
- NC (ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 4 seguente ed escluso l'Ambito Agricolo Periurbano) intervento edilizio diretto con preventiva approvazione del PRA;) e previa stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, rispetto delle condizioni del Regolamento Regionale 28.10.2011, n. 1, "Disposizioni in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agroalimentari" e della normativa sul benessere animale);
  - AM (ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 4 seguente) e CD intervento edilizio diretto previa stipula di convenzione di cui sopra;
  - DR, CD, MO, MS, RRC, RE intervento edilizio diretto.
2. Parametri edilizi (ad esclusione degli allevamenti di suini di cui al comma 4 seguente).
- *allevamenti bovini:* Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola 15ha; Su max=950 mq;
  - *altri allevamenti (equini, avicoli, ecc):* Superficie fondiaria minima dell'azienda agricola: 10 ha; Su max = 750 mq
- Per tutti gli interventi H. max = m. 7,50.
3. *(eliminato)*
4. *allevamenti suini:*  
sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC) o di riqualificazione dell'Attività esistente (DR, CD, RE), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili. Qualsiasi intervento che ecceda la MS è comunque subordinato agli adempimenti previsti dalla legislazione in materia (Regolamento regionale 28.10.2011, n.1, "Disposizioni in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agroalimentari". Deve essere valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti in atmosfera e

nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi.

5. Distanze:

- Distanza minima dai confini di proprietà 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi non facenti parte dell'unità fondiaria agricola: 60 m;
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato ovvero da Ambiti di Nuovo Insediamento con prevalente destinazione residenziale: 200 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti.

**Art. 4.7.7 Interventi di NC, AM, DR, CD per uso d3: attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. *Modalità di attuazione:*

NC intervento edilizio diretto, solo per le aziende con superficie fondiaria superiore ai 10 ettari, con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019.

AM, DR, CD intervento edilizio diretto

2. *(eliminato)*

3. *Parametri edilizi:*

Su max = 50 mq/ha;

In generale: i nuovi edifici non possono essere isolati, ma devono essere integrati nel centro aziendale; dovranno essere realizzate idonee opere di mitigazione attraverso piantumazione di alberi e arbusti, al fine di minimizzare l'impatto percettivo della nuova costruzione nel paesaggio.

**Art. 4.7.8 Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.**

1. *Modalità di attuazione:*

NC intervento edilizio diretto con preventiva approvazione del PRA nei casi indicati al punto 3.1.1 dell'Atto di coordinamento tecnico, di cui alla delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 623 del 29 aprile 2019, o con sola convenzione nel caso di serre di cui all'art. 3.

AM, DR, intervento edilizio diretto.

2. *Parametri edilizi:*

SF minima dell'unità agricola: 3 ha;

UF max = 0,30 mq/mq;

Su massima = 20.000 mq

H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)

3. La realizzazione di serre fisse insediabili al fine di rispondere pienamente all'azione di recupero termico in serra del calore prodotto dagli impianti biomasse è ammessa per una Su proporzio-

nata al rapporto tra l'energia termica prodotta dall'impianto a biomasse e il riscaldamento delle serre (documentata in sede di progetto edilizio), fino ad un massimo di 20.000 mq di SU.

Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione del terreno in caso di dismissione dell'impianto di energia.

**Art. 4.7.9 Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; imprese agro-meccaniche (contoterzisti agricoli)**

1. Per gli impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici;) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti ad integrazione di attività in essere non configurabili come edifici.

Interventi NC, AM e DR possono essere esclusivamente all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive.

2. Per il ricovero mezzi di imprese agro-meccaniche (contoterzisti agricoli) sono ammessi:
  - CD in edifici preesistenti non tutelati secondo le disposizioni dell'art. 4.6.7
  - NC in prossimità di edifici esistenti e AM, con intervento diretto per imprese agro-meccaniche già insediate nel territorio comunale alla data di adozione delle presenti norme (Delibera CC n. 54 del 12/10/2016), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Soggetti richiedenti: iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività

Su max comprensiva della Su esistente: 500 mq; Su maggiori sono consentite solo previa documentazione analitica della necessità di ricovero mezzi agricoli fermo restando che l'area interessabile complessivamente (superficie coperta e superficie scoperta impermeabilizzata) non può superare i 2500 mq;

L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione nella quale sono indicate le caratteristiche delle attività previste e l'impegno al mantenimento dell'uso per 10 anni, le caratteristiche dell'intervento edilizio, gli specifici aspetti di impatto sulla viabilità principale e paesaggistico nonché gli interventi di mitigazione degli impatti (cfr. art. 4.7.3), perseguendo soluzioni che mantengano il più possibile la permeabilità del terreno.

In caso di dismissione dell'attività è ammesso il CD verso funzioni agricole e connesse.

Nuove costruzioni per imprese agro-meccaniche sono sempre ammesse negli ambiti produttivi (cfr. art. 4.4.2).

**Art. 4.7.10 Interventi di NC, AM, DR per uso d6: impianti di produzione energetica da biomasse**

1. In relazione all'uso d6 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne discipli-

ni gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

**Art. 4.7.11 Spandimento di fanghi o liquami. Impianti di stoccaggio di fanghi per il riutilizzo come ammendanti in agricoltura.**

1. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici restano valide le disposizioni della L.R. 50/1995, della Delibera del Cons. Reg. 570/1997 e successive modificazioni, ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti.
2. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica o di fanghi deve comunque rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 100 da abitazioni;
  - m. 300 dal perimetro dei centri abitati.
3. Per quanto riguarda gli impianti di stoccaggio, questi sono regolamentati dalle DGR 2773/2004, 285/2005 e 1801/2005 che forniscono indirizzi per l'impiego dei fanghi in agricoltura e obbligano alla realizzazione di impianti di stoccaggio da adibire alle operazioni di messa in riserva, fornendo inoltre prescrizioni per la tutela ambientale.
4. La realizzazione di tali impianti è autorizzata dal POC, secondo quanto prescritto dal PSC. Di norma essi sono collocati negli ambiti a vocazione produttiva agricola AVP; possono essere insediati negli ambiti di valore paesaggistico ARP solo a seguito di una specifica analisi degli effetti ambientali, da effettuarsi in sede di POC.

**Art. 4.7.12 Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti**

1. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti possono essere realizzati solo se legati all'attività agricola dell'azienda o delle aziende consorziate. Di preferenza questi impianti devono essere associati ad un impianto per la produzione di gas da biomasse, allo scopo di eliminare la dispersione di metano in atmosfera.
2. La loro realizzazione deve essere programmata dal POC tramite PRA. Il progetto deve essere corredato da una valutazione dell'impatto ambientale prodotto dall'impianto, con particolare riferimento all'emissione di ammoniaca e di composti odorigeni molesti in atmosfera e, nel caso, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione delle emissioni. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e sito del terreno in caso di dismissione.
3. Non è ammessa la realizzazione di tali impianti negli ambiti AVN e AAP.

**Art. 4.7.13 AI,AA,AZ – Edifici incongrui funzionalmente legati all'attività agricola**

1. Questi edifici, individuati nel Censimento del Patrimonio edilizio non storico in territorio rurale allegato al Quadro Conoscitivo del PSC e nella Cartografia del RUE con apposita simbologia,

sono stati definiti tali in base a caratteristiche legate alla tipologia di fabbricato, allo stato di conservazione ed alla specifica localizzazione. La definizione di “edificio incongruo” non implica una valutazione sulla legittimità urbanistica dell’edificio stesso. I fabbricati rurali sono stati valutati compatibili o non in base ai seguenti parametri:

- il loro utilizzo/stato di abbandono;
- la loro localizzazione rispetto alla classificazione del territorio rurale effettuata dal PSC (con particolare riferimento a quelli che ricadono all’interno degli ambiti di rilievo paesaggistico o negli ambiti di rilievo paesaggistico ‘speciali’ di tutela dei contesti della Viazza e di Bagnarola);
- la presenza di fabbricati tutelati e di corti storiche nell’immediato intorno;
- il loro impatto nel contesto rurale (impatto visivo, possibili limitazioni alla fruizione del panorama, alla percezione di elementi di pregio...).

2. Gli edifici incongrui funzionalmente legati all’attività agricola sono distinti nel Censimento sovraccitato, in tre tipologie:
  - a) Edifici agricoli isolati (**AI**)
  - b) Edifici agricoli accorpati (**AA**)
  - c) Allevamenti zootecnici dismessi (**AZ**)
3. *Interventi ammessi*: sono ammessi gli interventi previsti dall’ambito di riferimento. Ad esclusione degli interventi di Mo e MS, gli interventi sono condizionati al miglioramento dell’inserimento paesaggistico dei manufatti (art. 4.7.3). Pertanto nell’ambito della documentazione del titolo abilitativo dovrà essere predisposto uno specifico elaborato degli interventi di inserimento paesaggistico e riduzione dell’impatto visivo, la cui valutazione viene sottoposta alla CQAP.
4. (*eliminato*)

#### **Art. 4.7.14 Baracche e manufatti precari legati all’attività agricola**

1. Le baracche e i manufatti precari legittimati possono essere riconvertiti in edifici stabili, aventi la stessa Su - da computare nel calcolo complessivo della Su ammessa di cui all’art. 4.7.5. - secondo le prescrizioni di cui all’art. 4.7.3, solo nel caso siano inserite in un centro aziendale.
2. Qualora le baracche e i manufatti precari di cui al comma 1 siano addossati ad un edificio preesistente non storico, possono essere riconvertiti – alle condizioni del comma precedente – in tettoie. Nel caso di baracche e manufatti precari addossati ad edifici storici non è ammessa la riconversione e l’unico intervento ammesso è la demolizione.
3. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari isolati, cioè non legati ad un centro aziendale.
4. Non è ammesso il recupero di baracche e manufatti precari negli ambiti di valore paesaggistico ARP, negli ambiti di valore naturale e ambientale AVN, e in generale nelle zone tutelate.

#### **Art.4.7.15 Azienda agricola Benni**

1. Il RUE perimetra un ambito di territorio rurale fortemente connotato dal mantenimento della storica conduzione aziendale unitaria, oggi di proprietà dell’Azienda Agricola Benni.

Entro tale ambito territoriale l'obiettivo della conservazione dell'integrità dell'assetto paesaggistico, storico-culturale, funzionale è prevalente rispetto alla disciplina ordinaria delle trasformazioni fondiarie ed edilizie nel territorio rurale.

2. Si applicano pertanto entro tale ambito, in difformità rispetto alla disciplina ordinaria del RUE per il territorio rurale, le seguenti specifiche disposizioni:
- a) Sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE, D.
  - b) Il POC può prevedere per gli interventi edilizi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, previa presentazione di un progetto unitario riguardante l'intero perimetro di cui al precedente comma 1 di cui si sia accertata l'appartenenza catastale alla data di approvazione del PSC:

*Interventi di NC, AM, DR per uso d1 (fabbricati di servizio)*

Il superamento dei parametri di cui all'art. 4.7.5 del presente regolamento per la realizzazione di nuovi edifici, attraverso la presentazione di un PRA e senza obbligo di inserimento nel POC in caso di realizzazione di un massimo di 3.000 mq. di Su.

*Interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente*

Interventi edilizi di RRC e di REC tale da garantire la conservazione dell'integrità del patrimonio dal punto di vista architettonico e tipologico, e concorrere alla qualificazione paesaggistica dell'area.

*Interventi di cambio d'uso, con o senza opere, assoggettate alle seguenti verifiche:*

- minimo incremento del carico urbanistico
- conservazione dell'assetto degli spazi esterni, con particolare riferimento alle recinzioni (senza introduzione di nuove recinzioni), alla sistemazione degli spazi esterni (minima occupazione da parte di veicoli parcheggiati e non introduzione di volumi accessori aggiuntivi)
- preferenza per gli usi connessi ad attività agrituristiche, a pubblici esercizi e attività similari
- verifica dell'esistenza degli allacciamenti alle reti
- verifica dell'accessibilità alla rete di servizi e attrezzature esistenti
- valutazione degli effetti di ciascun intervento sul contesto paesaggistico, ambientale, funzionale dell'ambito territoriale.

## **TITOLO V NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

### **CAPO 5.1 NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **Art. 5.1.1 Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati e le loro coperture;Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, 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 al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5.1.2 Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente deve essere preventivamente autorizzata dal Comune se al di fuori di altri provvedimenti autorizzativi. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a parti proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della CQAP.
2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tra-

dizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della CQAP.

3. Il Comune adotterà un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici. Nei casi di rispetto delle condizioni previste nel citato allegato è sufficiente una comunicazione relativa ai lavori che saranno eseguiti.
4. 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.
5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista", se non alle condizioni di cui all'art. 4.7.3.

#### **Art. 5.1.3 Coperture**

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.
2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.
3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

#### **Art. 5.1.4 Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
3. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della CQAP, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5 Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:

- m. 1,50 nel caso di recinzioni in muratura piena;
- m. 1,80 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a m. 0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a m. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a m. 5,00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di m. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali. Non è consentita l'installazione di reti ombreggianti già collocate autonomamente che in associazione ad altro tipo di recinzione.
3. Nel territorio rurale, per le aree di pertinenza degli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni:
  - in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante di altezza non superiore a m.1,50;
  - a seguito della presentazione di un progetto corredato da una relazione di inserimento paesaggistico, la CQAP potrà valutare la dotazione della recinzione di muretto pieno di base o una diversa altezza della recinzione.

E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.1.6 Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di CD.
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 5.1.7 Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente

sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. 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. 5.1.8 Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici, salvo i casi di dimostrata impossibilità.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - c) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata e negli altri casi previsti all'art. 3.3.4 (terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici);
  - d) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati in zona non prospiciente le pubbliche vie o aree pubbliche, oppure a condizione che gli stessi vengano adeguatamente schermati con adeguate recinzioni armonizzate all'edificio principale o mediante piantumazione di siepi vive.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportu-

namente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della CQAP.

8. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione estesa a tutto l'organismo edilizio, laddove non sia previsto l'impianto di raffrescamento dell'aria, deve essere prevista la predisposizione dello stesso o in forma centralizzata o in forma autonoma. In entrambe i casi deve essere previsto un locale tecnico atto ad ospitare le macchine operatrici (unico o separato per ogni unità immobiliare nel caso di impianti autonomi) opportunamente schermato ed inserito nell'organismo edilizio.
9. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'impianto deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.
10. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.  
Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti e/o del generatore di calore.
  - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore. Legge energia?

#### **Art. 5.1.9 Vettrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di MS soggetto a comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.1.10 Chioschi ed edicole**

1. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati installati su area

pubblica, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.

2. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
3. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
4. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
5. La realizzazione di chioschi o edicole su area pubblica costituisce intervento di NC da sottoporre al parere della CQAP. Con la domanda di PC dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
6. I chioschi installati su area privata sono assimilati agli edifici e seguono pertanto le prescrizioni relative all'ambito in cui sono inseriti.

## CAPO 5.2 DISTANZE

### Art. 5.2.1 Distanza da un confine

1. La definizione di distanza è contenuta nel DAL 279/2010 (allegato A) modificato dalla DGR 994/2014.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*

### Art. 5.2.2 Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:  
D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,  
D2 = distanza dal confine stradale o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti,

che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

#### **Art. 5.2.3 D1 – Distanza dal confine di proprietà**

1. Negli interventi RRC:

– D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

2. Negli interventi di RE

– D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento);  
– vedi comma 3, nel caso di demolizione.

3. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:

– D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m;  
– D1 maggiore o uguale a m.(H / 2) per edifici aventi H maggiore di 10 m;  
– in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, allegato alla richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

#### **Art. 5.2.4 D2 – Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).

2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 5.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.

3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal

confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o IUC o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.
5. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 3.5.2 e del capo 3.6 "Reti e impianti tecnologici".

#### **Art. 5.2.5 D3 – Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.1 comma 14) nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra due edifici (o distacco) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.
3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.
5. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
6. Negli interventi RRC e RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 uguale valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
7. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
8. Negli interventi di NC, DR, AM:

- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m 12: D3 maggiore o uguale a m 10;
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m 12: D3 maggiore o uguale a m 10 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.
- 9 Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
  10. Gli interventi di AM sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
  11. In deroga al precedente comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
  12. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m 6.
  13. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m 5.
  14. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "shed" o simili).

#### **Art. 5.2.6 Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.10, comma 4);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. La disciplina sulle distanze delle norme comunali non si applica:
  - alle strutture di arredo urbano;
  - ai volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi sia all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano;
  - ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori o altri impianti tecnologici a servizio delle abitazioni.

3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o Interventi Unitari Convenzionati approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari.

## CAPO 5.3 ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

### Art. 5.3.1 Procedure per l'installazione di elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia

1. L'installazione o modifica delle opere sottoelencate, e quant'altro di similare come tipologia, non si configura come intervento edilizio in senso stretto e non è soggetta a titolo abilitativo di carattere edilizio bensì a Nulla Osta amministrativo:
  - insegne e mezzi pubblicitari;
  - targhe;
  - bacheche e vetrinette;
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
2. La domanda di Nulla Osta amministrativo deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento e l'elenco degli allegati.  
Ai fini del Nulla Osta amministrativo, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
3. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - b) richiedere il parere della CQAP, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
4. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.
5. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico "Regolamento per l'arredo urbano, le insegne e mezzi pubblicitari e le occupazioni di suolo pubblico" per disciplinare le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione e i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
7. Nelle more dell'approvazione di detto Regolamento si applicano in via transitoria le disposizioni degli articoli seguenti del presente Capo 5.3.
8. Per tutti gli edifici nei centri storici e per quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico

o di pregio storico-culturale e testimoniale, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.5. Gli interventi di cui all'art. 5.3.1 quando riguardano i immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 richiedono il nulla-osta della competente Soprintendenza.

9. I seguenti elementi sono soggetti alle procedure indicate nella l.r. 15/2013:

- tende e frangisole (lr. 15/2013 art. 7 comma 1);
- elementi di arredo e di servizio (lr. 15/2013 art. 7 comma 1);
- manufatti temporanei e stagionali (lr. 15/2013 art. 7 comma 1);
- cancelletti e inferriate (lr. 15/2013 art. 7 comma 4 e 5).

#### **Art. 5.3.2 Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ri-pristino della superficie muraria.

#### **Art. 5.3.3 Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. *(eliminato)*
3. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o

uguale a ml. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.

4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli di emergenza.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

#### **Art. 5.3.4 Insegne, mezzi pubblicitari e impianti complementari agli edifici.**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, 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.
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.
3. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste da viste panoramiche.
4. Nella richiesta di Nulla Osta amministrativo per l'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari dovranno essere indicate esattamente la forma, le dimensioni, l'ubicazione, la dicitura, i colori della scritta pubblicitaria, la specifica se mono o bifacciale, la specifica se o meno luminosa e, ove necessario, dovrà essere allegata l'autorizzazione del condominio. L'istanza dovrà essere sottoposta al preventivo parere della Polizia Municipale di Budrio, inoltre se l'insegna o il cartello sono ubicati o visibili da strada provinciale o statale occorre richiedere l'autorizzazione a: Città Metropolitana, Settore Viabilità - Servizio Manutenzione Strade.

#### **Art. 5.3.5 Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq. 0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibi-

tà di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.

3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml. 0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm. 50X50 purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

#### **Art. 5.3.6 Cancellotti e inferriate**

1. In una stessa unità edilizia, gli eventuali cancellotti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove non siano già presenti cancellotti o inferriate, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di forma e colore fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti cancellotti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.
2. L'installazione o modifica di cancellotti e inferriate è soggetta alla procedura di cui alla l.r. 15/2013.

#### **Art. 5.3.7 Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La comunicazione per installare o modificare bacheche, vetrinette all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i, del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.
3. Nel Centro Storico e in tutti gli edifici tutelati, le bacheche e vetrinette sono ammesse solo a servizio e funzionali alle attività le cui vetrine insistano sul fronte stradale o del portico; l'intervento è inoltre subordinato al parere positivo della CQAP di cui al Capo 6.1 delle presenti norme.

#### **Art. 5.3.8 Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), oltre alla comunicazione di cui all'art. 3.5.1. è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;

- b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 5.3.9 Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h. max esterna = ml. 3.00;
  - superficie occupata max = mq. 25 per unità immobiliare;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili. Non sono ammesse coperture non permeabili;
  - la struttura può inoltre fungere da supporto a pannelli fotovoltaici.
2. Negli edifici esistenti – qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali già esistenti - possono essere realizzate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
  - superficie coperta non superiore a mq. 9;
  - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle UI ad uso autorimessa o magazzino;
  - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
  - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di veicoli e motocicli;
  - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
3. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:
  - è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE o nella Tavola dei Vincoli;
  - è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della CQAP di cui al Capo 6.1 delle presenti norme.
5. Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici.

**Art. 5.3.10. Manufatti temporanei stagionali**

1. L'installazione, su suolo pubblico, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere è soggetta alle procedure indicate nella l.r. 15/2013 comma 2. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 240 giorni. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".
5. Nel caso di pubblici esercizi (b2) l'installazione delle strutture temporanee completamente e facilmente amovibili può avvenire anche su suolo privato per un max di 50 mq. La durata è estesa all'esercizio dell'attività. Alla cessazione dell'attività sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi.

**CAPO 5.4 NORME PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA IN MATERIA DI BENESSERE AMBIENTALE, SICUREZZA SUL LAVORO, FRUIBILITÀ DEGLI SPAZI, SICUREZZA DEI BENI RISPETTO AL RISCHIO ALLUVIONI****Art. 5.4.1 Campo di applicazione**

1. I campi di applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
  - A. funzione abitativa;
  - B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - C. funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

- D. funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
2. Le norme del presente Capo vanno rispettate, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
- nuova costruzione (NC), ricostruzione (DR), ampliamento (AM);
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione dell'edificio e sua ricostruzione;
  - cambio di destinazione d'uso (CD).
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al precedente comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali articoli del presente Capo vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene. In ogni caso debbono essere garantiti livelli di prestazione uguali o superiori alla situazione esistente.

#### **Art. 5.4.2 Smaltimento degli aeriformi**

1. L'impianto di smaltimento dei gas combustibili deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza. I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze. L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dall'inquinamento e garantire la massima economia d'esercizio.
2. Tutte le funzioni di cui all'art. 5.4.1 comma 1, in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi.
3. Per gli interventi di nuova costruzione e interventi di cui all'art. 5.4.1 comma 2, le caratteristiche degli spazi destinati a contenere i generatori di calore, il dimensionamento e i requisiti tecnici delle canne di esalazione, le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili devono rispettare quanto prescritto dalla vigente normativa. Per le canne fumarie ramificate è necessario uno specifico progetto esecutivo coerente con quello architettonico. In particolare:
- ciascun apparecchio a fiamma libera va dotato di un proprio adeguato impianto di aspirazione dei gas combustibili, a funzionamento meccanico o naturale;
  - gli spazi dove sono installati apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di prese d'aria esterne di opportune dimensioni;
  - i camini degli impianti di portata superiore a 35 kw, per tutto il loro sviluppo (ad eccezione del tronco terminale emergente dalla copertura), vanno sempre distaccati dalla muratura e circondati da una controcanna formante intercapedine, tale da non permettere, nel caso di tiraggio naturale, cadute della temperatura dei fumi mediamente superiori a 1°C per ogni metro di percorso;
  - le canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme vanno convogliate sempre a tetto; i terminali vanno localizzati fuori dalla zona di reflusso e localizzati in modo tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'art. 5.4.1 comma 2, devono essere garantiti i livelli indicati precedentemente. Nel caso di installazione di nuove canne o di caldaie di portata termica superiore a 35 kw vanno rispettate tutte le norme per le nuove costruzioni, compreso il posizionamento dei terminali delle canne di esalazione. Per gli impianti a gas per uso domestico, alimentati da rete di distribuzione, aventi portata termica nominale 35 Kw è ammesso lo scarico a parete, secondo le indicazioni delle norme UNI qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:
- a) non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale;
  - b) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'edificio;
  - c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non sia consentita la costruzione di nuove canne con scarico a tetto, per vincoli particolari o perché attraverserebbero i piani sovrastanti.

#### **Art. 5.4.3 Illuminamento naturale**

1. Il controllo dell'illuminamento naturale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo. In riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale è assicurato da elementi tecnici di adeguate caratteristiche.
2. Il controllo dell'illuminamento si applica su tutte le funzioni all'art. 5.4.1 comma 1. Per gli spazi per attività principale, in relazione al campo di applicazione, il requisito si articola in:
  - ILLUMINAMENTO NATURALE PER LA FUNZIONE ABITATIVA (5.4.1 comma 1 punto A, E, nonché funzioni abitative del punto D),
  - ILLUMINAMENTO NATURALE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI (compresi i locali di riposo, refettori, mense, camere di medicazione, ambulatori aziendali). Per gli spazi per attività secondaria: per la funzione abitativa (raggruppamento A), adibiti a servizi igienici, ripostigli con superficie > 10 m<sup>2</sup>, scale comuni a servizio di più unità immobiliari, spazi ad uso comune per lo svolgimento di attività collettive; per tutte le altre funzioni, adibiti a spogliatoi, servizi igienici, depositi con superficie > 10 mq.
3. I livelli di prestazione sono quantificati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.

#### **ILLUMINAMENTO NATURALE PER LA FUNZIONE ABITATIVA**

##### *Interventi di NC, RE (in assenza di vincoli o con demolizione e ricostruzione)*

Per gli spazi di fruizione per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere :  
FLDm  $\geq$  2% (1).

La superficie vetrata può essere collocata in parte a soffitto, fermo restando che va garantita la visione di elementi del paesaggio .

##### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi (2), intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista deve dimostrare

il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non devono essere peggiorativi (3) dell'esistente (4). Nel caso non ci siano i suddetti vincoli oggettivi, il livello di prestazione precedente è ammesso solo in assenza di cambio d'uso.

#### **ILLUMINAMENTO NATURALE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI**

*Interventi di NC, RE, in assenza di vincoli e fatte salve le funzioni per le quali esiste una specifica normativa:*

Negli spazi per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere:  $FLDm \geq 2\%$

La superficie vetrata può essere collocata in parte a soffitto, fermo restando che va garantita la visione di elementi del paesaggio dei punti fissi di lavoro.

Negli spazi per attività principale destinati a funzioni plurime il livello del fattore di luce diurna medio deve essere  $FLDm \geq 0,7\%$ ; inoltre deve essere assicurato un livello  $FLDm \geq 2\%$  in uno spazio di 9 mq attorno ai punti fissi di lavoro individuati sui disegni di progetto e per almeno 6 mq per ogni addetto.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi (2), intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista deve dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non devono essere peggiorativi dell'esistente.

#### **ILLUMINAMENTO NATURALE PER SPAZI PER ATTIVITA' SECONDARIE**

*Interventi di NC, RE (in assenza di vincoli o con demolizione e ricostruzione)*

Per gli spazi di fruizione per attività secondaria il livello del fattore di luce diurna medio deve essere:  $FLDm \geq 1\%$  (1). Sono ammessi nelle abitazioni servizi igienici illuminati artificialmente, qualora si tratti solo di bagni secondari.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3, nonché cambi di destinazione d'uso.*

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi (2), intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista deve dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non devono essere peggiorativi (3) dell'esistente (4).

*In sede progettuale*

Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto per quanto riguarda il livello di illuminamento si possono usare la soluzione conforme ed i tre metodi di calcolo di verifica progettuale di cui all'ALLEGATO B.

Nel caso il progettista utilizzi metodi di verifica diversi da quelli proposti, il raggiungimento del livello di FLDm dovrà essere verificato a lavori ultimati con la prova in opera.

Se è utilizzato un metodo di verifica del FLDm puntuale (ad es. metodo C), il criterio per l'individuazione dei punti in cui effettuare la verifica con i calcoli è quello indicato per i metodi di verifica a lavori ultimati (vedi FIG.13- Allegato B).

Per calcolare il FLDm occorre considerare anche il contesto naturale o antropizzato nel quale l'edificio è inserito (edifici prospicienti, ostruzioni, orografia, ecc.) tenendo presente anche le previsioni urbanistiche (edifici ammessi o previsti dagli strumenti urbanistici, ma non ancora realizzati).

Le finestre, i lucernari e le pareti vetrate dei luoghi di lavoro con permanenza di personale dovranno essere tali da evitare un soleggiamento eccessivo durante la stagione calda. Nelle nuove costruzioni o ampliamenti le finestre in copertura dei locali destinati ad attività principali dovranno essere adottate soluzioni tali da ridurre gli effetti dell'irraggiamento solare.

Per quanto riguarda la visione degli elementi del paesaggio negli spazi per attività principale, per la funzione abitativa la superficie illuminante a parete dovrà essere realizzata a quota non superiore a m. 1,20 dal pavimento; nel caso di utilizzo di lucernari dovrà comunque essere garantita una quota a parete con le caratteristiche di cui sopra pari ad almeno il 50% della superficie illuminante necessaria. Per tutte le altre funzioni il rapporto visivo con l'esterno si ritiene soddisfatto se almeno 1/4 della superficie illuminante ha il filo inferiore ad una altezza dal pavimento non superiore a m. 1,20.

#### *Soluzione conforme*

Il requisito è convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- rapporto di illuminazione  $R_i > 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie trasparente dell'infisso, esclusa quella posta ad un'altezza compresa tra il pavimento e 60 cm, ed al netto di velette, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, velette esterne, ecc.); rapporto di illuminazione  $R_i > 1/16$  ammissibile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a vincolo, salvo motivata deroga da parte dell'ufficio tecnico comunale;
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t > 0,7$  (vedi anche TAB.2 – allegato B);
- profondità dello spazio (ambiente), misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infisso;
- per finestre che si affacciano sotto porticati, il rapporto di illuminazione  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- per finestre con superficie trasparente ostruita da balconi o aggetti di profondità superiore a 1m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1 m.

Qualora le finestre si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- l'area dei cortili, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare maggiore di 1/5 della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
- l'altezza massima delle pareti che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
- la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto maggiore di 6 m.

Limitatamente al risanamento dei vecchi edifici sono ammessi cortili con dimensioni inferiori (secondari) sui quali è ammesso l'affaccio unico solo per i monocalci o minialloggi fino a 45 mq.

L'illuminamento naturale per gli spazi per attività secondaria è convenzionalmente soddisfatto se è rispettata la condizione di un rapporto illuminante  $> 1/12$ , con un minimo di 0.6 mq. per i servizi igienici. Per attività fino a 5 addetti sono ammessi spogliatoi e servizi igienici illuminati artificialmente.

In caso di ristrutturazioni o ampliamenti, qualora non sia possibile rispettare il parametro sopra indicato, è ammessa l'illuminazione artificiale per gli spogliatoi; per i servizi igienici l'illuminazione artificiale

è ammessa nel 50% dei locali.

Le scale a servizio di più unità immobiliari che collegano più di due piani fuori terra dovranno essere illuminate direttamente dall'esterno, tramite finestre situate a ciascun piano ed aventi superficie netta non inferiore a mq. 0,8.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre destinate all'illuminazione di locali contigui; è ammessa l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi a telaio fisso, allo scopo esclusivo di illuminare gli ingressi.

#### **Art. 5.4.4 Oscurabilità**

1. Al fine di contribuire anche al mantenimento dell'equilibrio omeostatico degli utenti è necessario ottenere un oscuramento opportuno in relazione alle attività dell'utente. L'organismo edilizio deve essere quindi progettato in modo che sia possibile negli spazi per attività principale: svolgere l'attività di riposo e sonno; svolgere le specifiche attività che richiedano l'oscuramento; evitare i disagi provocati da un insufficiente controllo della luce entrante. L'oscuramento deve essere regolabile secondo l'esigenza dell'utente.
2. Le presenti disposizioni si applicano alle funzioni di cui all'art. 5.4.1 comma 1 punto A, E e funzioni abitative del punto D; punto B e C.
3. Gli interventi devono garantire i seguenti livelli di prestazione:

##### *Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

Per le funzioni di cui al precedente comma 2 e per le funzioni sanitarie di cui all'art. 5.4.1 comma 1 del punto B il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le seguenti caratteristiche:

- spazi chiusi per attività principale: il livello di illuminamento deve poter essere regolabile fino ad ottenere  $E < 0.2$  lux.
- cantine: il livello di illuminamento deve poter essere regolabile fino ad ottenere  $E < 0.5$  lux.

Per le funzioni del punto B e C diverse dalle sanitarie, il requisito si ritiene soddisfatto qualora siano previsti dispositivi per l'attenuazione della luce diurna negli spazi per attività principale, dove necessario in rapporto all'uso dello spazio.

##### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti gli stessi livelli di cui al punto precedente, nei limiti di quanto disposto dal comma 3 dell'art.5.4.1.

#### **Art. 5.4.5 Ventilazione**

1. Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere termoigrometrico e del benessere respiratorio olfattivo. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
  - controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie batteriche;
  - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
  - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;

- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
- assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione .

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.

2. Le presenti prescrizioni si applicano a tutte le funzioni dell'art. 5.4.1 comma 1. Il requisito, in relazione al campo di applicazione, è suddiviso in:
  - VENTILAZIONE PER LE FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D;
  - VENTILAZIONE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI, esclusi gli allevamenti zootecnici.
3. Gli interventi devono garantire i seguenti livelli di prestazione: orario "n" rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno dello spazio e il volume del medesimo spazio. I ricambi d'aria si distinguono in: continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne; discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente. Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica. I condotti di evacuazione dell'aria dovranno essere ubicati in modo da non arrecare molestia ad alcuno. Nel caso di aspirazione forzata centralizzata (ad esempio condomini a più piani) la ventilazione deve avvenire mediante canna da prolungarsi fin sopra il tetto, con elettroaspiratore posto sulla sommità. E' comunque vietato l'uso di condotti comuni per l'allontanamento dell'aria di locali a diversa destinazione d'uso (ad esempio: cucine e bagni). L'integrazione della ventilazione discontinua con ventilazione meccanica potrà essere consentita fino ad un massimo del 20% di quella necessaria.

*VENTILAZIONE PER LE FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI A, E, B CON ESCLUSIONE DELLE FUNZIONI ARTIGIANALI, MANIFATTURIERE, COMMERCIALI, NONCHÉ PER LE FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO D*

*Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALE:

- superficie apribile > 1/8 della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)
- $n > 0,5$  mc/hmc

in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura:

- superficie apribile > 1/8 della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura).
- $n > 0,5$  mc/hmc e, in aggiunta,  $n > 3$  mc/hmc (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

BAGNI, SERVIZI IGIENICI:

- $n > 0,5$  m<sup>3</sup>c/hmc se dotati di apertura all'esterno. Tale apertura dovrà essere pari ad almeno 1/12 della superficie utile con un minimo di mq. 0,6.
- $n > 5$  mc/hmc se non dotati di apertura all'esterno, assicurata da impianto di estrazione forzata (ri-

cambi discontinui).

Per la funzione abitativa (A, D) si richiede comunque almeno un bagno con ventilazione discontinua naturale.

Per la funzione B possono essere ammessi bagni ciechi per le attività fino a 5 addetti.

SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA (CON SUPERFICIE MAGGIORE DI MQ 10):

- $n > 0,5$  mc/hmc.
- Superficie apribile  $> 1/12$  della superficie di pavimento.

SPAZI DI CIRCOLAZIONE E COLLEGAMENTO AD USO COMUNE:

- $n > 0,5$  mc/hmc
- nelle scale i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili ovvero devono essere garantite adeguate condizioni di sicurezza e di igiene.

Nelle scale a servizio di più unità immobiliari, che collegano più di due piani fuori terra, le finestre apribili dovranno essere situate a ciascun piano ed avere superficie netta non inferiore a mq 0,8, in alternativa le scale dovranno essere munite di lucernaio con apertura di ventilazione la cui superficie non sia inferiore a mq. 0,4 per ogni piano servito, compreso il piano terreno. All'interno della tromba delle scale deve essere lasciata libera a ciascun piano una idonea superficie al ricambio d'aria per ogni piano servito compreso il piano terreno.

SPAZI AD USO COMUNE PER ATTIVITÀ COLLETTIVE (ES. SALE CONDOMINIALI):

- $n > 0,5$  m<sup>3</sup>/hm<sup>3</sup>
- ricambi discontinui  $n > 20$  mc/hmc (oppure determinabili in relazione alla capienza dello spazio in ragione di 30 mc/h per persona)

SPAZI DI PERTINENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE O DELL'ORGANISMO ABITATIVO (AUTORIMESSE): vedere la normativa specifica.

#### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Devono essere garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente. Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente (2). Il rapporto Sv/Su per i locali adibiti ad attività principale non dovrà essere comunque inferiore a 1/16.

#### **VENTILAZIONE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI, ESCLUSI GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

##### *Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALE:

- $n > 2,5$  m<sup>3</sup>/hm<sup>3</sup> (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);
- superficie apribile  $> 1/10$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo);
- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso. Di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne, onde favorire il ricambio d'aria. I portoni possono concorrere al raggiungimento del requisito fino ad 1/3 della superficie ventilante richiesta. Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura di finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, ad esempio cinematografi, sale operatorie, caveau, etc..

**SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIE**

Nei magazzini e in genere nei locali ove si effettuano solo operazioni di carico e scarico, quindi senza permanenza di personale, potrà essere ammessa una superficie apribile pari a 1/12 della superficie di pavimento.

La superficie finestrata del blocco servizi deve garantire in ogni locale un rapporto ventilante pari ad almeno 1/12 della superficie utile. Per attività fino a 5 addetti sono ammessi spogliatoi e servizi igienici ventilati artificialmente. Dovrà essere assicurato un ricambio forzato d'aria  $n = 3 \text{ mq/hmq}$  in continuo per gli spogliatoi e a  $n > 10 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  in discontinuo con spegnimento ritardato di 6' per i servizi igienici. Nel caso non sia possibile il rispetto dei parametri sopra indicati per il blocco servizi, in caso di ristrutturazione o ampliamenti, per gli spogliatoi è ammessa la ventilazione artificiale, per i servizi igienici è ammessa la ventilazione artificiale nel 50% dei locali.

I locali di riposo, refettori, mense dovranno essere forniti di superficie finestrata apribile  $> 1/10$  della superficie di pavimento.

Per quanto concerne gli impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti che fanno riferimento a norme UNI, ASHRAE, ecc.

***Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3***

Devono essere garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente. Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra aperture e superficie del pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

**Art. 5.4.6 Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento**

1. L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute. I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento. Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone. Tutte le coperture, potendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono resistere all'urto che potrebbe causare una persona cadendo sulla stessa.
2. Le presenti disposizioni si applicano a tutte le funzioni di cui all'art. 5.4.1 comma 1, e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze; in presenza di componenti tecnologici come: scale interne ed esterne, parapetti, pareti, barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.) coperture; pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico); qualunque altro elemento che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture).
3. Gli interventi devono garantire i seguenti livelli di prestazione:

*Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

Il requisito s'intende soddisfatto se l'elemento considerato (componente tecnologico) resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:

- insufficiente resistenza meccanica all'urto e allo sfondamento;
- perdite di integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

- Ogni componente tecnologico in qualsiasi spazio dovrà presentare caratteristiche tali da garantire la resistenza ai sovraccarichi specificati dalla normativa vigente.

Si indicano alcuni ulteriori livelli di prestazione per le SCALE (interne ed esterne all'unità immobiliare o all'organismo edilizio, di uso comune, quelle in spazi aperti al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro):

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;
- le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non meno di tre e non più di quindici gradini;
- i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedate ed alzate di dimensioni costanti, rispettivamente non inferiori a 30 cm (pedata) e non superiore a 18 cm (alzata);
- le rampe non rettilinee, i gradini a pianta trapezoidale, sono ammessi. La pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e devono essere presenti pianerottoli di riposo ogni 15 alzate. Qualora tali scale costituiscono l'unico collegamento fra locali destinati ad attività principali devono possedere gradini con larghezza minima di m. 0,80 misurata dal punto in cui la pedata ha dimensione di cm. 30;
- le rampe ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,2 m e una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.

Si indicano alcuni ulteriori livelli di prestazione per PARAPETTI, CORRIMANO E PARETI (in tutti gli spazi):

- i parapetti e i corrimano, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali di cui alla tabella precedente; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- i parapetti e le pareti non devono essere scalabili;
- i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.

- i parapetti e le pareti, realizzati in vetro e installati ad altezza inferiore a 1,00 m dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato nella tabella relativa ai sovraccarichi orizzontali sopra riportata.

Si indicano alcuni ulteriori livelli di prestazione per FORATURE ESTERNE (in tutti gli spazi):

- i bancali delle finestre (comprese anche quelle che arrivano a pavimento) devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e rispondere a tutte le caratteristiche già indicate per i parapetti;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistico; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Devono essere garantiti gli stessi livelli indicati precedentemente, una volta valutato quanto disposto dal comma 3 dell'art. 5.4.1.

#### **Art. 5.4.7 Disponibilità di spazi minimi**

1. Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
  - delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
  - della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI: | <ul style="list-style-type: none"> <li>– riposo e sonno</li> <li>– preparazione e consumo dei cibi</li> <li>– soggiorno</li> <li>– studio</li> </ul>                                  |
| SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA: | <ul style="list-style-type: none"> <li>– cura e igiene della persona</li> <li>– guardaroba</li> <li>– fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.</li> </ul> |

2. Le presenti disposizioni si applicano a tutte le funzioni e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze. Le disposizioni sono articolate rispetto alla destinazione d'uso in: FUNZIONE ABITATIVA (funzioni di cui all'art.5.4.1 comma 1, lettera A e D, per quest'ultima limitatamente alla funzione abitativa), TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

3. Gli interventi devono garantire i seguenti livelli di prestazione:

**FUNZIONE ABITATIVA**

*Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

*Altezza Utile (Hu), Altezza Virtuale:*

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80. Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

Valori minimi previsti:

- m 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili;
- m 2,70 per gli spazi chiusi per attività principale, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili.

Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati.

#### *Superfici e Volumi*

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili.

Ogni locale adibito ad attività principale deve avere una superficie non inferiore a mq 9. Tutte le unità abitative devono avere una camera da letto con superficie maggiore o uguale a mq 14.

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (mq 14) e purché sia rispettato il comma 3 art. 5.4.5. Tutti gli alloggi, compresi i monolocali, dovranno essere dotati di almeno una stanza da bagno direttamente illuminata e ventilata dall'esterno completa di WC, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia con parametri di ventilazione e illuminazione naturali pari ad almeno 1/12 della superficie utile con un minimo di 0,6 mq.

Qualora la superficie sia inferiore a mq 4,50 con un lato minimo di m 0,9 dovrà essere allegata scheda di arredabilità che illustri la composizione e la disposizione degli impianti idrosanitari installati.

Il disimpegno, quando previsto, dovrà avere una superficie minima di mq 1,20 con lato minore di almeno m 0,9, fatto salvo quanto previsto dalla Legge 13/89.

Ulteriori servizi igienici dovranno avere superficie non inferiore a mq 1,20 con lato minore non inferiore a m 0,9 e disimpegno di almeno pari dimensioni se aperti su vani adibiti ad attività principali.

Oltre al primo bagno con le caratteristiche di cui ai commi precedenti, ulteriori servizi igienici possono essere privi di illuminazione naturale; in tal caso dovrà essere comunque assicurato un ricambio d'aria non inferiore a 10 volumi/ora temporizzato ad almeno tre minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione interna e con espulsione all'esterno.

I servizi igienici non possono avere accesso da locali adibito ad attività principale se non attraverso un antibagno o un disimpegno.

Nelle unità edilizie con più servizi igienici è ammesso l'accesso diretto al secondo bagno dalla camera da letto.

I servizi igienici dovranno avere pavimenti e pareti rivestiti di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza da terra di almeno m 2,00.

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su) minima pari a mq 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali il volume utile (Vu) minimo è di mc 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di mq 38.

Non può essere computata, ai fini della determinazione della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale, la superficie utile del soppalco.

La superficie dei soppalchi non deve eccedere 1/3 del locale.

#### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3*

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali (5) e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (2). Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso, salvo diverse disposizioni delle normative vigenti).

Negli edifici destinati in prevalenza a residenza dotati di sottotetti esistenti secondo quanto previsto delle leggi regionali n° 11/98, n° 5/14 e smi, potranno essere rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni, e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde, fermo restando il rispetto del vincolo edilizio eventualmente previsto dalle norme urbanistiche relativamente agli aspetti paesaggistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento.

Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale con altezza utile o virtuale inferiore a m 2,40 o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2,20.

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede un terzo della superficie utile dello stesso;
- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è > m 2,40;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è > m 1,80 e l'altezza virtuale è > m 2,40;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è > a m 2,70;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione.

L'AUTORIMESSA, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- l'altezza utile è > m 2.00;
- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi.

#### TUTTE LE ALTRE FUNZIONI

##### *Interventi di NC e interventi di cui al comma 2 dell'art. 5.4.1*

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi funzio-

nali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

**Altezza Utile (Hu), Altezza Virtuale**

Fermo restando quanto indicato al 3° comma art. 5, sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2,70 per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad aziende commerciali e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone, gli spogliatoi;
- m 3,00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2,40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone, ecc.

**Superfici e Volumi**

Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (con un minimo di mq 14; la superficie degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore mq 6 per addetto con un minimo di mq 9).

I SERVIZI IGIENICI, in particolare, dovranno avere superficie utile > mq 1,2 con lato minore non inferiore a m 0,9.

Quando l'accesso avviene da un locale adibito ad attività principale, da locali mensa o spogliatoio i servizi igienici dovranno essere accessibili attraverso un antibagno. Dovranno in ogni caso essere presenti wc con accesso indipendente dagli spogliatoi. I wc dovranno essere separati a tutta altezza fra di loro e rispetto all'antibagno, eventualmente anche con sopra luce fisso .

LE DOCCE dovranno avere superficie minima di mq 1.60 comprensiva dello spazio necessario per rivestirsi .

I REFETTORI dovranno avere superficie minima di mq 1,2 per addetto con un minimo di mq 6 per i primi 3 addetti.

GLI SPOGLIATOI dovranno avere superficie minima di mq 1,2 per addetto con un minimo di mq 6 per i primi 3 addetti.

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5.4.1 comma 3**

Devono essere presenti le caratteristiche indicate al punto precedente, una volta valutato quanto disposto dal comma 3 dell'art.5.4.1. Negli interventi senza cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro .

**Art. 5.4.8 Misure per la riduzione del danneggiamento di beni e strutture in aree potenzialmente interessate da alluvioni**

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi in aree potenzialmente interessate da alluvioni (P2 e P3 per come individuato nella Tavola dei Vincoli) devono prevedere e/o promuovere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità alle inondazioni di edifici e infrastrutture. La documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa, in caso di NC, DR, RE (con demolizione e ricostruzione), altri interventi sul patrimonio edilizio esistente strettamente correlati alle finalità di cui al presente articolo, deve comprendere una valutazione di compatibilità dell'intervento con le criticità idrauliche rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione.

2. Si riportano di seguito le misure che devono essere assunte per la mitigazione del rischio o aspetti che devono essere contemplati in sede di progettazione al fine di garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità di cui al quadro conoscitivo specifico di riferimento. Ulteriori misure possono essere previste in sede di intervento edilizio nell'ambito della documentazione tecnica di cui al comma precedente.

#### **MISURE IN AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DA ALLUVIONI FREQUENTI – P3**

##### *Interventi di NC, DR, RE (con demolizione e ricostruzione)*

- la quota minima del primo piano utile degli edifici deve essere all'altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione;
- non è consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- è da favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente strettamente correlati alle finalità di cui al presente articolo.* Sono da evitarsi piani interrati o seminterrati, comunque consentiti unicamente per usi accessori alla funzione principale e se dotati di sistemi di autoprotezione, quali ad esempio: pareti perimetrali e il solaio di base a tenuta d'acqua; scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani; impianti elettrici con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento; aperture a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee; rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc); sistemi di sollevamento delle acque ubicate in condizioni di sicurezza idraulica;
- è da favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

#### **MISURE IN AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DA ALLUVIONI POCO FREQUENTI – P2**

##### *Interventi di NC, DR, RE (con demolizione e ricostruzione), Interventi sul patrimonio edilizio esistente strettamente correlati alle finalità di cui al presente articolo.*

- Sono da evitarsi piani interrati o seminterrati, comunque consentiti unicamente per usi accessori alla funzione principale e se dotati di sistemi di autoprotezione, quali ad esempio: pareti perimetrali e il solaio di base a tenuta d'acqua; scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani; impianti elettrici con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento; aperture a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee; rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc); sistemi di sollevamento delle acque ubicate in condizioni di sicurezza idraulica;
- è da favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

*Note al Capo 5.4*

- (1) *A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità delle lavorazioni.*
- (2) *Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PRG al restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo o vincoli di rispetto dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art. 16 della L.R. 47/78 e s.m.*
- (3) *Nel caso di accorpamento di spazi si intende "non peggiorativo della situazione precedente" quando il valore di FLDm del nuovo spazio risulta essere non inferiore alla media pesata dei valori dei FLDm degli spazi dei locali adibiti ad attività principale nella situazione precedente l'accorpamento.*
- (4) *Ai sensi della L.R. 11/98, nelle parti del territorio comunale e per le tipologie edilizie nelle quali il comune concede il recupero abitativo dei sottotetti e subordinatamente alle condizioni fissate dal R.C. 7.2.1 del presente regolamento edilizio comunale, per i sottotetti è accettabile il livello indicato dall'art. 2 della medesima legge.*
- (5) *Definita come al punto a.2 dell'art.2 del presente RUE*

## TITOLO VI COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### CAPO 6.1 CQAP - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 6.1.1 Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo a cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale ai sensi del comma 1 dell'art 6 della l.r. 15/2013.
2. In campo urbanistico, qualora il Dirigente del Settore lo ritenga opportuno, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesaggistico-ambientale di interventi quali ad esempio: POCE sue varianti; PUA, valutazione preventiva e varianti; Regolamenti; piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la CQAP esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sia in sede di valutazione preventiva, ove richiesta, sia in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
4. La CQAP si esprime sugli interventi individuati dal comma 2 art. 6 della l.r. 15/2013. nonché sugli aspetti specifici individuati dal RUE relativamente ad interventi inerenti edifici tutelati e nei Centri storici. L'Ufficio Tecnico potrà inoltre avvalersi del parere della CQAP qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.
5. La CQ, all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
  - a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
6. *(eliminato)*

#### Art. 6.1.2 Composizione e nomina

1. Ai sensi del comma 3 della l.r. 15/2015, la CQAP è composta: da 3 membri nominati fra tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini ed associazioni professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Dott. Agronomi, Paesaggisti) e scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienza in materia di beni paesaggistici e architettonici, urbanistica e tutela ambientale.

2. La CQAP è nominata con atto di Giunta Comunale, dura in carica per la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina della nuova CQAP ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Il Presidente individua per i casi di assenza o impedimento un sostituto tra i dipendenti del Settore in possesso di idonee professionalità.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. 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.
5. La carica di membro della CQAP, costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione di opere per le quali sia previsto il parere della CQAP stessa, ad esclusione delle opere e degli interventi pubblici eseguiti su incarico dell'Amministrazione Comunale. L'inadempienza comporta la revoca della nomina a membro della CQAP.
6. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della CQAP, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della CQAP stessa.
7. Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un funzionario dello Sportello Unico per l'edilizia; partecipa inoltre ai lavori della CQAP un Tecnico dell'Ufficio in qualità di Relatore con il compito di illustrare gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.
8. Ai membri è attribuito un gettone di presenza determinato dal Comune in rapporto all'attività loro richiesta.

#### **Art. 6.1.3 Funzionamento e pubblicità**

1. La convocazione della CQAP è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri. Il numero legale dei componenti la CQAP deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q per chiarimenti;
  - c) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

5. Il progettista può motivatamente chiedere di illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQAP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 6.4.6 e 6.4.7.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, parere contrario motivato, parere sospensivo per supplemento di istruttoria. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione di uno dei membri". I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web del Comune.
9. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della CQAP e le determinazioni conclusive del dirigente preposto non siano conformi, anche in parte, al parere espresso, deve essere inoltrata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il periodo perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 6 comma 4 della L.R. 15/2013.

## CAPO 6.2 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI

### Art. 6.2.1 PUA – Documenti costitutivi

1. Con particolare riferimento all'applicazione dell'art. 4.31 delle Norme del PSC, i Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Ammodernamento o Riconversione Aziendale di cui al succ. art. 6.2.7 devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - c) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - d) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - e) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: quote planimetriche

e altimetriche di progetto con inserimento nel contesto, numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso, aree di cessione e relative destinazioni funzionali, strade e percorsi pedonali e ciclabili, corredate delle relative sezioni in scala adeguata, atte a evidenziare gli interventi di mitigazione finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi, progetto di massima degli spazi di parcheggio pubblici, spazi di parcheggio privati, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti qualora richiesti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati;

- f) planimetria di progetto di massima del verde e relativo piano di manutenzione;
- g) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- h) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni; le norme devono inoltre contenere: tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica, geotecnica e sismica secondo quanto previsto dalle normative e direttive vigenti in materia;
- n) nel caso di PUA aventi ad oggetto aree di recupero e riqualificazione urbana, piano di caratterizzazione del sito.
- o) Documentazione inerente lo studio revisionale di impatto e clima acustico ai sensi della nor-

- mativa vigente;
- p) relazione di valutazione energetico-ambientale, contenente: il bilancio energetico-ambientale dell'ambito di intervento per vettori energetici e per settori di consumo. Il bilancio energetico sarà effettuato sulla base delle soluzioni progettuali proposte e delle possibili mitigazioni finalizzate oltre che alla riduzione dei consumi energetici anche alla riduzione delle emissioni di gas serra. Il bilancio energetico dovrà essere redatto in modo da verificare la possibilità tecnica ed economica che il fabbisogno energetico complessivo dell'ambito di intervento risulti ridotto rispetto a quello risultante da una mera applicazione dei dispositivi di legge richiamati dal presente RUE e che tale fabbisogno risulti, per quanto possibile assicurato mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o ad esse assimilabili; specifiche indicazioni (da riportare nelle Norme di Attuazione del PUA) volte a garantire una adeguata progettazione bioclimatica dell'ambito di intervento, con particolare riguardo al fatto che il lay-out delle strade e degli spazi esterni, dei lotti e dei singoli edifici siano tali da assicurare un adeguato accesso alla radiazione solare durante la stagione invernale e per contro una riduzione della radiazione termica durante la stagione estiva, mediante strategie di controllo dell'irraggiamento solare diretto ed indiretto oltre che a garantire la massima efficienza dei dispositivi che utilizzano l'energia solare (assenza di ombreggiamento su pannelli solari termici e fotovoltaici); studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità ed al livello di esposizione locali;
- q) Documento di Assoggettabilità o VAS: l'assoggettabilità dei piani urbanistici attuativi alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente è definita all'art. 5 della LR 20/2000, come modificata dalla LR 6/2009;
- r) schema di convenzione urbanistica;
2. Ai sensi dell' ex art. 37 della L.R. 31/2002, il PUA deve ottenere il parere dell'Ente competente in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.
3. *(eliminato)*
4. Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e secondo quanto previsto dalle normative e direttive vigenti in materia.
5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 6.2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici necessari, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
6. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:  
– i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),

- le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
  - nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
7. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune.
  8. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 6 devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.
  9. Il progetto di PUA deve assicurare le prestazioni di cui all'art. 4.31 del PSC finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti e fornire l'adeguata documentazione a riguardo.

#### **Art. 6.2.2 PUA – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ....).
3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie

**Art. 6.2.3 PUA di iniziativa privata – Domanda e procedura di valutazione**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento di eventuali diritti, generalità del tecnico progettista abilitato, descrizione della proposta progettuale.
3. A seguito della presentazione della domanda, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica:
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
  - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
  - e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive
5. Il responsabile del procedimento, nell'ambito dell'istruttoria, acquisisce inoltre i pareri degli altri servizi competenti al fine di valutare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
  - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
6. Il responsabile del procedimento:
  - a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni necessarie;
7. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 lettere a) e b). In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della

sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
11. Qualora il PUA contenga tutti gli elementi richiesti per la domanda di permesso di costruire; il responsabile dello Sportello Unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente, presenta le due pratiche all'organo comunale competente per l'esame congiunto. L'approvazione viene comunque rilasciata con due atti disgiunti.

#### **Art. 6.2.4 PUA di iniziativa pubblica – Procedura di valutazione**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte dell'organo comunale competente, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 6.2.3 da parte degli Uffici comunali competenti.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dall'organo comunale competente. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

#### **Art. 6.2.5 PUA – Approvazione e validità**

1. Il procedimento di approvazione dei PUA è disciplinato dall'art. 35 della l.r. 20/2000 e smi.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*
6. Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di trascrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
7. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a

cura e spese del soggetto attuatore.

8. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della fideiussione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni. E' fatta salva la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.

**Art. 6.2.6 IUC – Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

1. Entro parti di ambiti urbani consolidati, di ambiti specializzati per attività produttive e di ambiti per dotazioni specificamente perimetrati dal RUE – individuate con la sigla IUC - è richiesta la presentazione di un intervento unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi di condizioni relative alla cessione di aree, alla realizzazione di opere, ecc.
2. Il Consiglio Comunale approva uno schema-tipo di convenzione che fissa i contenuti tecnici ed economici della stessa, ed i criteri per la parametrizzazione dei relativi impegni da sottoscrivere.
3. I documenti costitutivi dell'Intervento Unitario Convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 6.2.1. L'intervento unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 6.4, il cui rilascio, in tal caso, avverrà in seguito alla firma della convenzione.
4. Per la domanda e per la procedura di valutazione degli interventi unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 2 a 8 dell'art. 6.2.3.
5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 6.2.3, provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti eventualmente competenti, e a riconsegnare la proposta di Intervento unitario convenzionato ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 6.2.3 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. Nell'atto di approvazione dell'intervento e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto stesso. Nei casi

in cui non siano previsti impegni per la realizzazione di opere pubbliche o altre condizioni particolari per l'attuazione dell'intervento, l'Amministrazione può escludere la trascrizione della convenzione e repertoriare nel proprio registro l'atto.

#### **Art. 6.2.7 PRA – Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA)**

1. I Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 6.9.1):
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
  - e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
  - f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
  - g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
2. Gli elementi predetti, dovranno essere esposti sulla base della modulistica tipo di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n. 623/2019.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ovvero comunica l'invio della documentazione allorquando demandato alla valutazione di merito.
4. Il responsabile del procedimento verifica;
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento

5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio o acquisizione dei pareri, il responsabile del procedimento provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti all'organo comunale competente per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione. Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.
8. Nel periodo di salvaguardia di PSC e RUE, per consentire l'attuazione degli interventi previsti dal PRG congruenti con le norme dei nuovi strumenti urbanistici adottati, il PSA richiesto dalle norme del PRG si intende sostituito dal PRA introdotto nella più recente legislazione regionale e nel Piano di sviluppo rurale provinciale.

## CAPO 6.3 CQAP – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE

### Art. 6.3.1 Valutazione preventiva

1. Il procedimento del Valutazione preventiva è disciplinato dalla legislazione regionale e, in particolare, dall'art. 22 della L.R. 15/2013 e smi. Ad essa si rimanda per quanto concerne: gli interventi soggetti a PdC; il procedimento; efficacia e validità.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i PUA e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:

- a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
- c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

#### **Art. 6.3.2 Rilascio e validità della valutazione preventiva (eliminato)**

#### **Art. 6.3.3 Pre-parere della CQAP**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può richiedere un pre-parere della CQAP.
2. La richiesta di pre-parere va accompagnata da una relazione e da un progetto di massima costituito dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) la descrizione delle soluzioni progettuali proposte, con particolare riferimento alle caratteristiche morfologiche e di inserimento nel contesto prossimo e nel paesaggio;;
  - c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti.
4. Per gli interventi su edifici tutelati, deve essere allegato inoltre:
  - rilievo in scala non inferiore a 1:50, comprendente le piante quotate di tutti i piani con le funzioni dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
  - fotografie a colori dello stato di fatto relative agli interni e agli esterni dell'immobile e al suo intorno immediato, di formato minimo 15x10 cm., e con planimetria indicante i punti di ripresa; la documentazione fotografica dovrà essere esaustiva e dettagliata;

- descrizione degli interventi e delle modifiche che si intendono effettuare, dei materiali e delle finiture. L'illustrazione deve fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

#### **Art. 6.3.4 Rilascio e validità del pre-parere della CQAP**

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. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni.
2. Il pre-parere espresso dalla CQAP è rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda.
3. Il pre-parere può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nel pre-parere stesso, o contrario con motivazioni.
4. I contenuti del pre-parere rilasciato sono vincolanti ai fini del successivo parere della CQAP a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di pre-parere e alle condizioni esplicitate nel parere stesso. Lo stesso conserva la propria validità per un anno.
5. Qualora la richiesta di pre-parere sia stata sottoposta al parere della CQAP con esito positivo senza condizioni, e venga successivamente richiesto il titolo abitativo con contenuti progettuali non difformi degli elaborati presentati per il pre-parere, il responsabile del procedimento omette di sottoporre il progetto alla CQAP anche se si tratta di un tipo di intervento per il quale è prescritto tale parere.
6. Il rilascio del pre-parere può essere subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

#### **Art. 6.3.5 Riesame**

1. Ai sensi dell'art. 27 della LR 15/2013, il riesame è previsto:
  - a) in modo eventuale in tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP e le determinazioni conclusive del dirigente preposto al SUE non sono conformi, anche in parte, a detto parere;
  - b) in ogni altro caso in cui chiunque presenti formale istanza in tal senso.Nell'ipotesi b) del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente: le disposizioni di legge violate; lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliamene le ragioni del contrasto .
2. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere:
  - di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o se sufficiente alla sua modifica;

– di rigetto.

Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame: entro il termine di 30 giorni per l'ipotesi a); entro il termine di 90 giorni per l'ipotesi b)

4. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.

## CAPO 6.4 PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art. 6.4.1 Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Il procedimento del Permesso di Costruire (PC) è disciplinato dalla legislazione regionale e, in particolare, dagli artt. 17, 18 e 19 della L.R. 15/2013 e smi. Ad essa si rimanda per quanto concerne: gli interventi soggetti a PC, il procedimento, efficacia e validità.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. *(eliminato)*
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.

### Art. 6.4.2 Richiesta e documenti

1. *(eliminato)*
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. Ai sensi dell'art. 9 comma 5 nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, la documentazione dovrà essere corredata degli specifici approfondimenti e dichiarazione.
5. *(eliminato)*
6. Nel caso di NC di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente potrà essere rinviata, in accordo con l'Azienda U.S.L. di competenza, ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.

**Art. 6.4.3. Elaborati di rilievo e di progetto**

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all'ufficio tecnico comunale. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa.
3. Alla domanda di PC devono essere allegati gli elaborati di cui all'Allegato A e B dell'Atto di coordinamento approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 279 del 04/02/2010, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.
4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

In particolare possono essere richiesti, laddove ricorrano le condizioni, i seguenti elaborati: Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici, Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90), Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008 e s.m.i), Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 1732 del 12/11/2015 e smi), Relazione asseverata terre e rocce da scavo, Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti, Relazione del controllo archeologico preventivo (art. 2.18 PSC), analisi di dettaglio sulla liquefacibilità all'interno degli studi geologici (art. 2.2 PSC) o altra documentazione di cui all'art. 4.31 del PSC.

**Art. 6.4.4 Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

1. Per gli interventi su edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, gli elaborati di progetto devono contenere, ad integrazione degli elementi di cui al precedente articolo:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei si-

stemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

**Art. 6.4.5 Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti (*eliminato*)**

**Art. 6.4.6 Controllo sui progetti (*eliminato*)**

**Art. 6.4.7 Rilascio o diniego (*eliminato*)**

**Art. 6.4.8 Contenuti 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) la definizione del tipo di intervento, le destinazioni d'uso, i principali dati metrici e l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della convenzione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e del correlato permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione ;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni e pareri di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della CQAP, se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
  - h) il termine entro il quale devono avere inizio i lavori e il termine entro il quali i lavori devono essere ultimati;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - j) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare di:

- richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- non iniziare le opere strutturali prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi della normativa vigente;
- comunicare 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, del costruttore e dell'eventuale responsabile della sicurezza, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente di cui al D.Lgs 192/2005 e smi (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia permesso di costruire e degli elaborati allegati;
- richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- comunicare la data di ultimazione dei lavori;
- iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 6.8.2.

#### **Art. 6.4.9 Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione-commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi in base alle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

#### **Art. 6.4.10 Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga è disciplinato dall'art. 20 della l.r. 15/2013.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*

#### **Art. 6.4.11 Efficacia del permesso di costruire**

1. L'efficacia del PC è regolata dall'art. 19 della l.r. 15/2013.
2. *(eliminato)*

3. *(eliminato)*

#### **Art. 6.4.12 Pubblicità del permesso di costruire**

1. *(eliminato)*
2. I permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, possono essere visionati con le modalità e i limiti della normativa sull'accesso agli atti e del regolamento comunale.

#### **Art. 6.4.13 Annullamento del permesso di costruire**

1. I soggetti interessati, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere all'Amministrazione Comunale 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.

#### **Art. 6.4.14. Proroga dei termini**

1. La proroga dei termini del PC è definita all'art. 19 della l.r. 15/2013.
2. *(eliminato)*

### **CAPO 6.5 SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ - SCIA**

#### **Art. 6.5.1 Interventi soggetti a SCIA**

1. Il procedimento del Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) è disciplinato dalla legislazione regionale e, in particolare, dagli artt. 13, 14, 15 e 16 della L.R. 15/2013 e smi. Ad essa si rimanda per quanto concerne: gli interventi soggetti a SCIA; il procedimento; efficacia e validità.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*

#### **Art. 6.5.2 Documenti e procedura**

1. Alla SCIA devono essere allegati gli elaborati di cui all'Allegato A e B dell'Atto di coordinamento approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 279 del 04/02/2010.
2. Gli interventi assoggettati a SCIA sono sottoposti al controllo secondo le modalità previste dalla legislazione regionale e, in particolare, dall'art. 14, comma 5, della L.R. 15/2013 e dall'Atto di coordinamento approvato dalla Giunta regionale della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 76 del 27/01/2014.
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica la procedura è defini-

ta dal D.Lgs 42/2004 e smi.

6. *(eliminato)*
7. *(eliminato)*
8. *(eliminato)*
9. *(eliminato)*

#### **Art. 6.5.3 Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)**

1. Per gli interventi MT, di cui all'art. 1.2.4 comma 2, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 6.4.3, terzo comma, lettere b), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento, in riferimento anche all'art. 2.18 del PSC e all'art. 6.9.17 delle presenti Norme sulle zone o aree di interesse archeologico.

#### **Art. 6.5.4 Durata dei termini, proroga e decadenza *(eliminato)***

### CAPO 6.6 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE – CIL

#### **Art. 6.6.1 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione – CIL**

1. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 7 comma 1-3 della L.R. 15/2013 e smi; gli interventi soggetti a comunicazione (CIL) sono disciplinati dall'art. 7 comma 4 e seguenti della L.R. 15/2013 e smi.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*
6. *(eliminato)*
7. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi

e di eliminazione di inconvenienti igienici.

## CAPO 6.7 ESECUZIONE DELLE OPERE

### Art. 6.7.1 Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del titolo abilitativo deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica unificata.
2. La regolarità contributiva delle imprese esecutrici, indicata nella modulistica, è condizione indispensabile per l'inizio dei lavori.
3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre, nei casi previsti dalla L.r. 19/2008:
  - effettuare deposito della documentazione ai fini sismici e depositare denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente;
  - depositare documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente.
4. 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. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni.
5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
6. Qualora l'intervento ricada tra gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo nelle zone A1, B1, B2 (lettera c), c.4 art. 2.18 PSC) o in quanto ricadente nelle parti di territorio individuate come siti archeologici (lettera b), c.4 art. 2.18 PSC), occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta ai sensi dell'art. 6.9.16, ove non già acquisito in sede istruttoria.
7. *(eliminato)*

### Art. 6.7.2 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali.
2. I titoli abilitativi comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile 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.
4. Il Comune 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. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo quanto previsto dalla normativa vigente per le variazioni minori in corso d'opera, il responsabile del SUE assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 6.7.3 Conduzione del cantiere 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 realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di titolo abilitativo.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. 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. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento comunale.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 6.7.4 Varianti a titoli abilitativi vigenti**

1. Le variazioni rispetto a titoli abilitativi sono definite nel Titolo 2 della L.R. 15/2013.
2. *(eliminato)*

3. (eliminato)

4. (eliminato)

**Art. 6.7.5 Variazioni minori in corso d'opera (eliminato)**

## CAPO 6.8 CONCLUSIONE DELLE OPERE

**Art. 6.8.1 Scheda tecnica descrittiva (eliminato)**

**Art. 6.8.2 Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità**

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è disciplinata dall'art. 23, 25 e 26 della L.R. 15/2013 e smi Ad essa si rimanda per quanto concerne: gli interventi per i quali è previsto il Certificato di conformità ; il procedimento; efficacia e validità.

2. (eliminato)

3. (eliminato)

**Art. 6.8.3 Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. La verifica di conformità si svolge secondo l'art. 23 della L.R. 15/2013.

2. (eliminato)

3. (eliminato)

4. (eliminato)

5. (eliminato)

6. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 6.8.7. Il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

7. (eliminato)

8. (eliminato)

9. (eliminato)

10. (eliminato)

**Art. 6.8.4 Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. (eliminato)

2. (eliminato)

3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

**Art. 6.8.5 Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità (eliminato)****Art. 6.8.6 Tolleranze costruttive**

1. Per la valutazione delle Tolleranze costruttive si veda l'art. 19bis della L.r. 23/2004 e smi.
2. (eliminato)
3. (eliminato)

**Art. 6.8.7 Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 6.8.2 e 6.8.3, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della CQAP.

**Art. 6.8.8 Numeri civici**

1. A fine lavori l'amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

**Art. 6.8.9 Criteri di selezione per le verifiche a campione**

1. Ai fini dell'attività di verifica e per i controlli di merito previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente, qualora questi vengano effettuati a campione, per la selezione degli stessi, gli uffici si avvalgono di appositi applicativi informatici in dotazione, in conformità alle modalità previste dalle specifiche disposizioni di legge.

**CAPO 6.9 DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI****Art. 6.9.1 Soggetti aventi titolo a presentare il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il titolo abilitativo nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi 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 manutenzio-

- ne 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. 11/71) 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:
- beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - assegnatario di terre incolte;
  - titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - 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;
  - 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;
  - in luogo del titolare possono presentare domanda: delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico; l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale; curatore fallimentare; commissario giudiziale; aggiudicatario di vendita fallimentare.
  - ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

**Art. 6.9.2 Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso. Nel caso del permesso di costruire il Comune rilascia attestato della voltura con uno specifico atto.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

**Art. 6.9.3 Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari titoli abilitativi 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. 31.3.1998 n. 114);
  - b) costruzioni su aree demaniali;
  - c) opere di cui al comma 2 art. 7 della L.r. 15/2013 e art. 44 della L.r. 17/2014.
3. L'eventuale rilascio di titoli abilitativi per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è accompagnato, se opportuno, 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 convenzione può essere rinnovata.

**Art. 6.9.4 Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di titolo abilitativi è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. *(eliminato)*
4. Nei casi che siano rilevate difformità rientranti nei casi di cui all'art. 6.9.5 e 6.9.6, la domanda di

permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 6.9.5 e 6.9.6. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate SCIA o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

#### **Art. 6.9.5 Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di titolo abilitativo, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico dall'avente causa, 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. 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4 e 6.5.2:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta, ed eventualmente anche al momento della realizzazione dell'opera, ove occorra;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
  - c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile del SUE si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta. La sanatoria implica il versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 6.9.6 Sanatoria di abusi edilizi minori**

1. Si ritengono sanate con presentazione di SCIA a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e non riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale:
  - interventi MS o RRC;
  - ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della Su, modifica della sagoma o dell'involucro o incremento del carico urbanistico;
  - interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.2.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.2.5, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo allega all'istanza al SUE un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale 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.

**Art. 6.9.7 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.
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.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora 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.
5. Decorso inutilmente tale termine, 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.
6. 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 preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il titolo richiesto dalle opere.

**Art. 6.9.8 Dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni del presente RUE o del regolamento di igiene, viene ordinata la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f) assenza di servizi igienici;
  - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M.

471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art. 6.9.9 Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

#### **Art. 6.9.10 Opere pubbliche e procedure abilitative speciali.**

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi le opere pubbliche e gli interventi di cui all'art. 10 della l.r. 15/2015.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*

#### **Art. 6.9.11 Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la CQAP se previsto, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
  - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone di recupero
  - c) per le zone verdi;
  - d) per l'arredo urbano ed il colore;
  - e) per la viabilità ed il traffico;
  - f) per la valorizzazione commerciale;
  - g) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

**Art. 6.9.12 DPCA – Documentazione Previsionale del Clima Acustico allegata alle domande di titolo abilitativo.**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata al titolo abilitativi nei casi e nelle modalità previste dall'art. 10 della l.r. 15/2001 e smi.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*

**Art. 6.9.13 DPIA – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico**

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico deve essere allegata al titolo abilitativi nei casi e nelle modalità previste dall'art. 10 della l.r. 15/2001 e smi.
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.
5. *(eliminato)*

**Art. 6.9.14 Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e la Nuova direttiva applicativa di cui alla DGR. 1688 del 18/11/2013 (BUR n.355 parte II del 29/11/2013).
2. *(eliminato)*
3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. *(eliminato)*
6. *(eliminato)*

**Art. 6.9.15 Autorizzazione paesaggistica**

1. L'autorizzazione paesaggistica è disciplinata dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e smi. Ad esso si rimanda per quanto concerne: gli interventi per i quali è previsto il Certificato di conformità ; il procedimento; efficacia e validità.
2. *(eliminato)*

3. *(eliminato)*
4. *(eliminato)*
5. Per l'accertamento di compatibilità paesaggistica si rimanda all'art. 181 del D.Lgs 42/2004 e smi.
5. *(eliminato)*
6. *(eliminato)*
7. *(eliminato)*
8. *(eliminato)*

#### **Art. 6.9.16 Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
  - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
  - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'ideale indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.M. 471/99, in materia di bonifica di siti inquinati.

#### **Art. 6.9.17 Procedura per l'attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo in quanto ricadenti nelle Aree di interesse archeologico (siti archeologici, lettera b) c. 4 art. 2.18 - PSC), l'avente titolo o il Comune, dovrà inviare alla Soprintendenza competente, comunicazione (comunicazione 1) relativa all'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza entro sessanta giorni, per i PUA, ed entro trenta giorni, per gli interventi edilizi diretti dal ricevimento della suddetta comunicazione emetterà il parere di competenza e le eventuali prescrizioni da attuare.
2. Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo nelle zone A2, B1, B2 (lettera c) c. 4 art. 2.18 - PSC) l'avente titolo dovrà inviare alla Soprintendenza competente, la comunicazione (comunicazione 1) dell'intervento che intende realizzare. La Soprintendenza entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione trasmette al richiedente il parere di competenza.

3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo dovrà poi comunicare (comunicazione 2), salvo comunicazione di parere positivo all'esecuzione dei lavori emesso dalla Soprintendenza, con quindici giorni di anticipo alla Soprintendenza competente, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste e il nominativo della ditta incaricata.  
A conclusione di tutte le indagini l'archeologo responsabile di cantiere redige una relazione conclusiva da inviare alla Soprintendenza competente la quale, sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive, comunicherà al Comune ed alla proprietà le eventuali ulteriori disposizioni di tutela.
4. Nei casi non soggetti a controllo archeologico preventivo di cui al c. 10 dell'art. 2.18 del PSC, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza Archeologica, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e la documentazione attestante che l'intervento rientra nei casi di esclusione. La Soprintendenza comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
5. La comunicazione 1, di cui ai precedenti commi 1 e 2, deve contenere:
  - indicazione del tipo di intervento
  - della zona e/o area di potenzialità archeologica ai sensi dell'art.2.18, in cui ricade.Inoltre, alla comunicazione dovranno essere obbligatoriamente allegati:
  - estratto della Tavola dei Vincoli con localizzazione dell'area d'intervento alla scala almeno 1:10.000;
  - elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo: planimetria e sezioni in scala 1:200;
  - sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto.
6. La comunicazione 2, di cui al precedente comma 3, da trasmettere a seguito dell'emissione del parere della competente Soprintendenza, salvo comunicazione di parere positivo all'esecuzione dei lavori, deve contenere: - la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste - il nominativo della ditta incaricata.
7. Tutte le indagini archeologiche, siano esse di carattere preventivo, siano esse conseguenti alle prescrizioni della Soprintendenza Competente, dovranno essere eseguite da archeologi professionisti.
8. Anche in caso di nulla osta o di esito negativo delle indagini preliminari su tutto il territorio comunale sono vigenti le disposizioni relative alle "Scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m..

## CAPO 6.10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

### Art. 6.10.1 Norme generali

1. L'applicazione del contributo relativo titolo edilizio è disciplinato dal Titolo III della l.r. 15/2013 e

dalle specifiche Delibere di Consiglio Comunale (nn. 48/2001, 187/2003, 63/2004 e 03/2007 con i relativi allegati).

2. *(eliminato)*

3. *(eliminato)*

4. *(eliminato)*

**Art. 6.10.2 Onere di urbanizzazione (U1, U2) *(eliminato)***

**Art. 6.10.3 Parametrazione degli oneri di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.4 Scomposizione dell'onere di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.5 Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.6 Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.7 Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.8 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione *(eliminato)***

**Art. 6.10.9 Contributo sul costo di costruzione (CCOS) *(eliminato)***

**Art. 6.10.10 Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza *(eliminato)***

**Art. 6.10.11 Esonero del contributo sul costo di costruzione *(eliminato)***

**Art. 6.10.12 Versamento del contributo di costruzione *(eliminato)***

**Art. 6.10.13 Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate *(eliminato)***

**Art. 6.10.14 Restituzione del contributo di costruzione *(eliminato)***

## CAPO 6.11 SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 6.11.1 Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

### **Art. 6.11.2 Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dalla Regione Emilia Romagna o, qualora non prevista dalla Regione, predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web del Comune stesso.

## **ALLEGATO A DISPOSIZIONI PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

### **Individuazione dei siti idonei alla localizzazione di nuovi impianti e/o al trasferimento di esistenti**

Per la localizzazione dei siti idonei, il Piano di razionalizzazione approvato con Delibera C.C. n. 31 del 21.04.2008 ha valutato i seguenti aspetti:

- Esame dell'idoneità delle infrastrutture stradali dal punto di vista della viabilità e dei flussi di traffico anche tenendo conto delle norme del nuovo Codice della Strada. Si procede individuando prioritariamente gli assi viari più idonei sulla base sia delle condizioni attuali che delle previsioni future derivanti dalle previsioni insediative del PSC in corso di formazione (diretrici di maggior traffico non sufficientemente dotate di impianti carburanti);
- Verifica della distribuzione spaziale del servizio erogato e della domanda potenziale;
- Verifica delle sensibilità ambientali e territoriale dei siti;
- Ulteriori valutazioni specifiche di sito utili alla ricognizione di particolari condizionamenti all'accessibilità e all'effettiva attitudine alla trasformazione.

Alla luce di queste condizioni risultano idonee le seguenti sedi stradali:

- SP 3 Trasversale di Pianura
- SP 6 Zenzalino (tratto in direzione Budrio)
- SP 253 San Vitale (tratto in direzione Bologna)
- Via Riccardina (tratto in direzione Budrio)

Il RUE, inoltre, definisce le seguenti prescrizioni per l'insediamento nei siti idonei:

- l'individuazione delle aree idonee per la realizzazione degli impianti deve avvenire scegliendo superfici con andamento pianeggiante e mantenendo per quanto possibile l'andamento naturale del terreno, le quote, i dislivelli ed eventuali opere di sostegno originarie.
- è vietata l'insediamento di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle seguenti aree:
  - in prossimità di intersezioni o triangoli di visibilità;
  - in presenza di vincoli storico-architettonico, ambientali e naturalistici;
  - in prossimità di fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva con raggio uguale o inferiore a 300 m o in fasce stradali con visibilità limitata;
  - in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche;
  - in presenza degli ulteriori elementi di sensibilità e salvaguardia indicati nel presente Piano;
- la localizzazione dovrà tenere conto delle direttive e dei pareri degli Enti proprietari delle strade e dal rispetto delle normativa vigente in materia.

### **Individuazione delle destinazioni d'uso compatibili, attività ammesse all'interno dell'area di servizio**

Tutti i nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio self-service pre-pagamento (impianto generico). Tali impianti devono rispettare gli indici di edificabilità e gli ulteriori criteri e

parametri definiti dai provvedimenti dei legge e dal presente Piano. I nuovi impianti possono essere dotati di apparecchiature self-service post-pagamento e/o self service pre-pagamento oltre che di autonomi servizi all'automobile e all'automobilista, e di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato dall'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98, o di pubblici esercizi. All'interno delle aree di pertinenza dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti per attività di servizio:

- locale per il gestore, completo di servizi igienici;
- pensiline per il riparo delle isole di distribuzione;
- pompe per l'erogazione dei carburanti e relativi accessori;
- locali attrezzati per gli interventi di ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli;
- impianti di lavaggio rapido per autoveicoli;
- locali di somministrazione cibi e bevande;
- locali di vendita al dettaglio, esercizi commerciali di cui di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98 e/o pubblici esercizi all'auto e all'automobilista;
- locali espositivi legati all'auto e alla viabilità;
- servizi igienici per il pubblico;
- spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico di liquami per roulotte e campers.
- aree di sosta
- dotazioni ecologico ambientali e aree verdi attrezzate

In tutte le Aree del territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici. Tali impianti potranno essere collocati esclusivamente in corrispondenza di ampie zone di sosta o collegate alle infrastrutture tecnologiche e per la viabilità solo a fronte di una preventiva verifica complessiva (paesaggistico ambientale, sicurezza e viabilità stradale, analisi di contesto, ...) da parte dei tecnici e dell'Amministrazione comunale.

L'edificazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi spazi accessori nei siti individuati idonei è prevista previa stipula di una Convenzione edilizia con il Comune regolante tempi, modalità ed obblighi da parte del titolare dell'impianto.

Nei centri storici non sono ammissibili nuovi insediamenti tranne quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

Nelle zone residenziali, per insediamenti produttivi, attrezzature e impianti di interesse generale sono ammessi solo interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti e le eventuali modifiche che risultino in accordo con il presente Piano e la normativa in materia, in coerenza con gli esiti delle analisi delle sensibilità ambientali e territoriali e dei conseguenti vincoli escludenti (tav. 31).

Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via temporanea di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

**Regolamento contenente le indicazioni progettuali per le nuove installazioni e gli adeguamenti degli impianti esistenti**

Per le nuove installazioni e gli adeguamenti e/o potenziamenti degli impianti esistenti si dovranno applicare le regole di seguito esposte.

**Accessi e viabilità**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti non possono avere accessi su due o più strade. Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada dovranno adeguarsi alle indicazioni del presente Piano, in occasione della prima richiesta da parte del proprietario o del gestore di modificazione dell'impianto.
2. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti, la distanza degli accessi da intersezioni stradali e da passi carrai, all'interno e all'esterno del centro abitato non deve essere inferiore a quella fissata dal Codice della Strada, dai regolamenti della Provincia e dalle circolari ANAS e comunque dovranno essere acquisite preventivamente le autorizzazioni dall'Ente proprietario della strada.
3. Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico.
4. Gli accessi agli impianti devono avere una larghezza di 15 m e aiuola spartitraffico. Gli impianti collocati su strade di tipo B, C e D, come classificate in base al D.Lgs. 285/92 e al D.P.R. 495/92, debbono essere dotati di corsie di decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada. Per i nuovi impianti collocati su strade di tipo C dovranno essere previsti accessi in conformità con le tipologie rappresentate negli allegati A e B allegati al presente Regolamento. Gli allegati A e B sono da riferimento anche per l'adeguamento degli accessi degli impianti esistenti.
5. Gli accessi agli impianti collocati all'interno di aree comprendenti altre attività non rientranti tra i servizi all'utenza, devono essere fisicamente separati e non interferire con queste. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada. Si dovranno rispettare le norme previste dal D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92 relativamente alle fasce di rispetto ed alle aree di visibilità a tutela della sicurezza stradale ed alle caratteristiche delle aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro degli utenti. Sulle strade locali di tipo B, C, D, F, gli accessi dovranno avere una larghezza di 15 m e un'aiuola spartitraffico centrale di almeno 30 m oltre ad accessi opportunamente dimensionati con smussi di raccordo e di invito e secondo le indicazioni fornite dall'Ente proprietario della strada. Sulle strade di competenza della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dall'Ente, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni impartite dalla Provincia stessa.
6. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti nelle fasce di rispetto della viabilità, in quanto pertinenze di servizio della stessa, è consentita a condizione venga rispettato quanto complessivamente previsto dal presente regolamento. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessarie all'erogazione dei carburanti ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli, che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a m 10 dalla carreggiata stradale. Tutte le altre strutture dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

**Spartitraffico**

1. Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2 m dalla carreggiata stradale e avere una profondità minima di 1,5 m (ridotta a 0,80 m per gli impianti esistenti) e dovrà essere realizzato mediante cordolatura

di altezza non superiore ai 20 cm.

2. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, siepi o altro eccedenti l'altezza di 0,80 m misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi con esclusione delle insegne su pali o del totem indicanti la società petrolifera.

3. Sulle strade di competenza della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dall'Ente, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che dalle presenti norme, deve essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi Enti.

4. Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistono o sono previsti marciapiedi rialzati, anche la zona del marciapiede corrispondente, antistante lo spartitraffico dell'impianto deve essere sistemata con marciapiede avente le caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione, illuminazione, ecc) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone con difficoltà motoria e predisposte idonee misure per la percorrenza pedonale in sicurezza.

#### *Fabbricati*

1. La progettazione dei nuovi fabbricati destinati a servizi deve essere integrata nel contesto ambientale, prevedendo barriere di verde e verifiche cromatiche.

2. L'Amministrazione comunale valuterà la necessità di localizzare nei nuovi impianti di distribuzione, nelle apposite aree di sosta, una colonna attrezzata per autocaravan con allacciamento dell'acqua e dell'energia elettrica. Inoltre, debitamente distanziato dall'area di sosta, dovrà essere presente almeno un impianto igienico-sanitario costituito da un pozzetto autopulente, carrabile per scarichi di prima categoria, destinato ad accogliere le acque reflue (chiare e nere) scaricate da veicoli dotati di serbatoi interni di raccolta, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia igienico sanitaria. L'area di sosta per autocaravan dovrà essere munita di apposita segnaletica, ben visibile da entrambe le direzioni di marcia dell'asse viario su cui è situato l'impianto di distribuzione. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

#### *Scarichi*

1. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dalle autorità competente (ARPA, Hera) e realizzati secondo le vigenti normative ed in particolare secondo la Del. GR 14 febbraio 2005, n. 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (art. 39, DLgs 11 maggio 1999, n. 152)".

2. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento. In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione, smaltimento delle acque stradali e, a tal fine che la relativa sezione non può essere alterata.

#### *Serbatoi di stoccaggio*

1. I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento carburanti possono essere installati solo interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti, quando si necessiti o sia prevista la sostituzione dei serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio delle perdite secondo le indicazioni previste dalla normativa vigente ed in particolare del Decreto 24 maggio 1999, n. 246 recante "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati" e smi.

2. Tutte le tubazioni di collegamento da e per i serbatoi dovranno essere anch'esse munite di doppia parete; al-

trettanta attenzione dovrà essere posta nei giunti per garantire che le eventuali perdite non contaminino il suolo.

3. Per gli impianti di distribuzione carburanti da realizzare entro una fascia di m 100 (cento) da ferrovie elettrificate o elettrodotti, devono essere messi in opera accorgimenti tali da proteggere le cisterne da correnti vaganti.

#### *Sistemazione dell'area*

1. Gli impianti dovranno prioritariamente contenere gli elementi progettuali e le dotazioni territoriali descritti all'art. 3.6 "Condizionamenti attuativi a cui subordinare gli insediamenti" del Piano di Razionalizzazione Carburanti. Inoltre, gli impianti collocati a fregio della SP 3 Trasversale di Pianura, SP 6 Zenzalino e SP 235 San Vitale, se in prossimità di corti coloniche o case sparse, o aree agricole di apprezzabile valore paesaggistico, dovranno essere dotati di schermature poste a protezione realizzate mediante vegetazione nella misura necessaria ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo e di un contributo alla riduzione dell'impatto acustico e atmosferico. Dovranno essere studiate appropriate opere di mitigazione dell'impatto visivo in rapporto al contesto e previste le soluzioni per minimizzare gli impatti sul territorio rapportate al contesto in cui si inseriscono. Le soluzioni minime da adottare sono quelle che prevedere una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive (specie autoctone) sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.). Le sistemazioni a verde nel territorio extraurbano devono privilegiare la realizzazione di strutture lineari di connessione ecologica quali: siepi di larghezza superiore a 3 m, siepi alberate (larghezza superiore a 3 m) e filari arborei. Tali strutture potranno accompagnare anche gli assi di viabilità stradale, le corsie di decelerazione, gli eventuali percorsi ciclabili e pedonali, i fossi, i canali e i corsi d'acqua coinvolti o previsti dal progetto.

2. Qualora per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti sia necessario l'abbattimento delle alberature esistenti, si applicano le prescrizioni dettate in materia dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente. Non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi del DLgs. 29 ottobre 1999, n.490 e dalle leggi regionali in materia.

3. Nelle sistemazione degli spazi esterni devono essere asfaltate o pavimentate esclusivamente le aree destinate ai percorsi e alla sosta dei veicoli.

#### *Insegne*

1. Negli impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico è consentita l'esposizione di insegne.

2. La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo le insegne (anche luminose) ed il nominativo della società petrolifera. Le insegne dovranno essere poste parallele alla carreggiata o su pensiline e devono avere dimensione massima di 10 mq. Le insegne su palina devono avere dimensione massima di 4 mq se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata. Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di decelerazione ed in corrispondenza degli accessi. Deve inoltre essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto. Le insegne non devono in ogni caso interferire con la segnaletica stradale e devono essere posizionate ad almeno 3 m dal margine della carreggiata, in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali. L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o generare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici o intersezioni.

3. La ditta dovrà esporre sull'aiuola spartitraffico, un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati (totem) la cui superficie non potrà essere superiore a 2,5 mq e non inferiore a 1m per facciata.

4. Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste

parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a 1 mq. Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del DLgs 507/93, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione. Quanto previsto dall'art. 23 del DLgs 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche alle strade locali.

#### *Segnaletica stradale*

1. Tutti gli impianti, anche quelli esistenti, devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Tale segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire dall'area manovre di svolta a sinistra.
2. Gli impianti dotati di apparecchiature post-pagamento devono esporre in modo ben visibile al pubblico idonea segnaletica. Gli impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico devono essere dotati di idonea segnaletica dei prezzi praticati.
3. Le compagnie petrolifere ed i gestori sono tenuti al rispetto della normativa in materia di pubblicità dei prezzi e degli omaggi.

#### *Superfici degli impianti*

1. Il perimetro degli impianti localizzati nelle fasce di rispetto stradale, può essere ampliato all'interno delle retrostanti zone agricole per un massimo di 60 metri di profondità misurati dal confine stradale. L'Amministrazione si riserva la facoltà di concedere profondità superiori in base a comprovati motivi e casi specifici.
2. Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti verranno computate ai fini del calcolo delle superfici utili realizzabili secondo gli indici urbanistico- edilizi di cui sopra.
3. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di 5 m dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal RUE.
4. L'impianto di lavaggio e gli altri fabbricati dovranno essere ad una distanza di almeno 10 metri dal ciglio stradale e di 5 metri dai confini.
5. La distanza minima dell'area dell'impianto dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere almeno di 10 m.

#### *Altezze e distanze*

1. L'altezza massima dei fabbricati non deve superare i 5 m. Si precisa che in tutte le zone anche l'altezza massima della pensilina all'intradosso non potrà superare i 5 m. Ciò viene stabilito sia per consentire un'adeguata visibilità dell'impianto dalla relativa infrastruttura, sia per non inserirsi in maniera troppo impattante nell'ambiente circostante. L'Amministrazione comunale potrà, in base a comprovate motivazioni, concedere deroghe a tali altezze.
2. I lati della pensilina devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente I sostegni per l'installazione della pensilina a sbalzo e/o l'aggetto della pensilina stessa a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di 5 m dal ciglio stradale e dai confini di proprietà come precedentemente espresso e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio esterno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
3. Le tubazioni di equilibrio (o impianto recupero vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a 2 metri dai confini di proprietà.
4. All'interno degli impianti di distribuzione carburanti, le colonnine i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, compresi gli impianti di lavaggio, devono essere posti ad una distanza non inferiore a m 5 dai confini di proprietà e a m 10 dagli altri edifici esistenti o previsti.

5. Devono essere osservate le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa specifica per le linee elettriche.

#### Indici e parametri edilizi ed urbanistici

1. L'indice di utilizzazione fondiaria delle aree è pari a  $U_f 0,02$  mq/mq e può raggiungere un massimo di  $U_f 0,05$  mq/mq quale incentivo premiale per il raggiungimento di più alti standard di qualità architettonica ed ecologico ambientale. Le corsie di decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto. Tale indice esclude il conteggio delle superfici destinate a pensiline di servizio.

2. Le attività commerciali integrative non dovranno avere una superficie superiore a 250 mq. Ogni nuovo impianto di distribuzione deve riservare un'area pari al 10% della propria superficie, comprensiva di tutti gli spazi e servizi accessori all'attività (accessi, corsie, piazzali, lavaggio, assistenza veicoli, esercizi pubblici, commercio, ecc...), con esclusione delle dotazioni ecologiche e ambientali, a parcheggi pertinenziali ad uso pubblico per autovetture e autocaravan, con un minimo di mq 200 per impianti di superficie inferiore a mq 2.000.

3. L'Amministrazione comunale si riserva di richiedere una quota di superficie aggiuntiva riservata esclusivamente ad autoarticolati, camion e camper.

4. La superficie totale riservata ai parcheggi sopra stabilita è da intendersi come sommatoria delle superfici dei posti autovetture/autocaravan effettivi, al netto degli spazi di manovra.

5. In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le indicazioni espresse dalle norme del RUE

#### Attività commerciali

1. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti per autotrazione, come definita dalla legislazione vigente in materia, può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli.

2. Negli impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico è consentito, nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie ed ambientali vigenti, il libero esercizio di attività commerciali integrative, quali pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande e attività di commercio, nonché l'esercizio delle altre attività di servizio, ai veicoli e alle persone, in superfici non superiori a quelle previste per gli esercizi di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98 .

3. Per le attività associate ed integrative presenti all'interno dell'area dell'impianto resta fermo il calcolo degli standard ovvero l'indicazione da parte dell'Amministrazione comunale della loro monetizzazione, sulla base delle caratteristiche dell'area, degli usi e della rilevanza di tali attività.

#### Impianti GPL e metano e degli impianti ad uso privato

1. I nuovi impianti con GPL e metano e gli impianti esistenti che si intendono modificare con l'aggiunta di GPL o di metano o di entrambi, devono rispettare i criteri e le distanze di sicurezza vigenti (Vigili del Fuoco).

2. Le autorizzazioni per nuovi impianti ad uso privato sono rilasciate dal Comune alle imprese produttive o di servizio, a seguito di attestazione del rispetto delle norme di sicurezza, fiscali, urbanistiche e ambientali, così come stabilito dagli artt. 1 e 3 del D.Lgs 32/98. L'autorizzazione deve contenere il divieto di cessione del carburante a terzi a titolo oneroso o gratuito, con l'avvertenza che in caso di inosservanza l'autorizzazione sarà revocata. Per gli impianti esistenti, sprovvisti dell'autorizzazione comunale alla data di entrata in vigore del presente piano, l'autorizzazione comunale deve essere richiesta entro e comunque non oltre un anno.

3. Per impianto ad uso privato, può intendersi anche un unico impianto utilizzato da aziende controllate e/o partecipate dagli enti locali, purché tra esse convenzionate. L'autorizzazione deve essere intestata ai soggetti convenzionati.

4. Le verifiche sull'idoneità tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale sono effettuate al

momento del collaudo e non oltre quindici anni dalla precedente verifica.

5. Il rilascio delle attestazioni per il prelievo di carburante in recipienti da parte di operatori economici e altri utenti presso distributori automatici di carburante è effettuato dal Comune sede dell'impianto, disponendo che il prelievo avvenga presso impianti prestabiliti e comunque situati in aree poste fuori dalla sede stradale. Le attestazioni, valide per un anno e rinnovabili, dovranno inoltre contenere le eventuali prescrizioni dell'autorità sanitaria e dei VV.F. concernenti la sicurezza degli impianti e dei recipienti. Il Comune dovrà accertare che gli operatori economici e gli altri utenti interessati siano in possesso di impianti e attrezzature rifornibili solo sul posto di lavoro.

#### *Ripristino dei siti di impianti revocati, inattivi o dismessi*

1. Nel caso di chiusura, revoca o cessata attività di un impianto sia pubblico che privato per cui si rendono necessari lo smantellamento e la rimozione (con particolare riferimento agli impianti evidenziati nella Tav.4 del presente Piano), deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento nel rispetto delle norme vigenti in materia di difesa del suolo.

2. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione devono prevedere: la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto; la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati, nel rispetto della specifica normativa vigente; l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo delle cisterne e delle tubazioni, nonché dell'acqua di falda, al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni o perdite pregresse; l'eventuale conseguente bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati superamenti dei valori limite previsti dalla predetta normativa, da concordarsi con l'autorità competente; il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PSC e del RUE.

3. Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere eseguite oltre che all'ufficio tecnico, all'ARPA per consentire i dovuti controlli di competenza

#### *Procedimento per la delocalizzazione di impianti esistenti o nuovi impianti nei siti idonei*

1. Ove venga prevista la realizzazione di nuovo impianto di distribuzione di carburante anche mediante il procedimento di delocalizzazione o la ristrutturazione integrale dello stesso, l'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), accompagnato da un approfondimento sulla sostenibilità ambientale e territoriale alla trasformazione dell'area. Lo studio dovrà prioritariamente prevedere soluzioni per lo smaltimento dei reflui e da un'attenta verifica delle ricadute sulla rete idraulica di valle con eventuali interventi di compensazione in caso di esito problematico, oltre alla predisposizione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistico percettivo. Qualora l'intervento, anche in parte, preveda opere o trasformazioni ricadenti nelle fattispecie indicate negli allegati della LR 9/99 dovranno essere applicate le disposizioni della Legge regionale.

#### *Procedimenti amministrativi di autorizzazione e semplice comunicazione*

1. In relazione all'attivazione di un nuovo impianto e alle modifiche su impianti esistenti, si procede attraverso richiesta di inserimento nel POC o di comunicazione a seconda che si tratti di nuova installazione o ristrutturazione di impianto o di modifica non sostanziale da apportare all'impianto di distribuzione.

2. Per l'attivazione di un nuovo impianto di distribuzione dei carburanti o la ristrutturazione di uno esistente il richiedente deve presentare richiesta di inserimento nel POC con apposita domanda indicante: dati anagrafici del richiedente (se persona fisica) o denominazione, ragione sociale e sede legale (se società); numero di codice fiscale; numero di iscrizione al REA della C.C.I.A.A. della sede legale; ubicazione dell'impianto che si intende attivare; titolo di disponibilità del terreno; caratteristiche dell'impianto (tipo di carburanti erogati; numero e tipo degli apparecchi automatici che si intendono installare; numero e capacità dei serbatoi che si intendono utilizzare);

eventuali attività abbinata che si intendono svolgere nell'area dell'impianto oltre a quelle indicate nell'art. 1, nono comma, del D.Lgs. 32/98; parere preventivo del proprietario della strada.

3. La domanda di inserimento in POC di cui al comma precedente del presente articolo dovrà essere completa della seguente documentazione: autocertificazione attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 5, secondo comma, del D.Lgs. 114/98; progetto dell'impianto che si intende attivare, opportunamente vidimato da un tecnico abilitato; perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato, che certifichi la conformità del progetto alle prescrizioni del RUE, del POC, alle disposizioni di natura fiscale, alle norme sulla tutela dei beni storici ed artistici, alle norme sulla sicurezza ambientale, sanitaria, stradale, alle norme sulla prevenzione incendi, alle norme ed agli indirizzi programmatici emanati dalla regione Emilia Romagna, alle prescrizioni specifiche dell'Ente proprietario della strada atto di disponibilità del terreno su cui si intende installare l'impianto; marca da bollo per il rilascio dell'autorizzazione.

4. In caso di domanda incompleta o irregolare, il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere al richiedente apposita richiesta di integrazione. Dalla data di richiesta di integrazione si interrompono i termini del procedimento. Questi cominceranno successivamente a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa. In caso di domande concorrenti l'autorizzazione verrà rilasciata alla prima domanda completa o a quella che per prima verrà completata.

5. Per l'istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento provvederà all'accertamento dei requisiti soggettivi del richiedente e alla raccolta dei pareri del Servizio Edilizia Privata, del Servizio Urbanistica e del SUAP.

6. Entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o, se richiesta, della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvederà a notificare al richiedente:

o l'accoglimento della domanda e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa;

o il diniego al rilascio dell'autorizzazione.

7. Successivamente copia dell'autorizzazione sarà trasmessa: alla regione Emilia Romagna, al comando dei Vigili del Fuoco, all'ufficio tecnico di Finanza.

8. I lavori per la realizzazione dell'impianto dovranno essere ultimati entro sei mesi dalla data di notifica di cui al quinto comma del presente articolo. In caso di comprovata necessità, il responsabile del Servizio potrà concedere una proroga di sei mesi all'ultimazione dei lavori su richiesta del titolare dell'autorizzazione. La richiesta di proroga andrà presentata almeno due mesi prima della scadenza originaria di fine lavori.

9. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il titolare dell'autorizzazione deve presentare al Comune domanda di collaudo in bollo, corredata dall'attestato di avvenuto pagamento.

10. Il nuovo impianto non può essere messo in esercizio senza il suo preventivo collaudo.

11. Entro quindici giorni dall'avvenuto collaudo il responsabile del procedimento provvederà a trasmettere copia del verbale: al titolare dell'autorizzazione, alla Regione Emilia Romagna, al Comando dei Vigili del Fuoco, all'Ufficio tecnico di Finanza, al gestore dell'impianto.

12. Le modifiche degli impianti relative alla variazione del numero di carburanti erogati (di cui al precedente punto 4 lettera a) devono essere preventivamente autorizzate dal Comune in cui ha sede l'impianto.

13. Le modifiche relative al precedente punto 4 lettere b, c, d, e, f, g, h, i, j sono soggette a comunicazione.

14. Le modifiche relative al precedente punto 4 lettere d, e, g, h, j, sono soggette a comunicazione con asseverazione redatta da parte di un tecnico abilitato dichiarante la corretta realizzazione delle opere. Tale asseverazione verrà trasmessa al Comune e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

15. In merito alla modifica relativa all'installazione di dispositivi self-service post-pagamento dovrà essere allegata l'autocertificazione del titolare dell'impianto attestante il rispetto dei requisiti definiti dalla programmazione regio-

nale per questa tipologia di impianti.

16. I nuovi impianti e le parti modificate per le quali è richiesta l'autorizzazione non possono essere posti in esercizio prima dell'effettuazione, su richiesta dell'interessato al Comune, del collaudo da parte dell'apposita commissione costituita almeno da un dipendente comunale con le funzioni di presidente, da un rappresentante del Comando Provinciale Vigili del Fuoco competente per territorio, da un rappresentante dell'Ufficio Tecnico di Finanza competente per territorio, da un rappresentante dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L.

17. Il collaudo si richiede in base alla norma regionale vigente al momento della richiesta e comunque ogni volta in cui si presenti un intervento di potenziamento dell'impianto tale per cui possono innescarsi aspetti di pericolosità. Il collaudo deve di norma essere effettuato entro tre mesi dalla richiesta ed è a carico del richiedente. Le risultanze del collaudo devono essere trasmesse in Regione.

18. Le modifiche non soggette a collaudo devono essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, fiscali e ambientali.

19. La ristrutturazione totale di un impianto sulla stessa area non costituisce modifica e deve essere autorizzata. In merito alla ristrutturazione il Comune, su domanda dell'interessato corredata da una perizia giurata redatta da un ingegnere o tecnico abilitato, attestante il rispetto della normativa in ordine agli aspetti fiscali, sanitari, ambientali, stradali, di sicurezza antincendio, urbanistici, di tutela dei beni storici o artistici, nonché delle norme regionali in materia, rilascia l'autorizzazione all'esercizio provvisorio.

20. Gli oneri relativi al collaudo sono a carico del richiedente che provvede al versamento anticipato presso le competenti amministrazioni. Le risultanze del collaudo devono essere trasmesse alla Regione.

21. In caso di revoca di autorizzazione il Comune dà contestuale comunicazione della revoca alla Regione, al competente U.T.F., al Comando Provinciale VV.FF. e al titolare dell'impianto con il preciso ordine alla disattivazione, allo smantellamento dell'impianto, al ripristino delle aree alla situazione originaria e alla rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto situate sopra suolo e sottosuolo nonché alla bonifica del suolo.

#### *Sanzioni*

1. La violazione delle norme stabilite dai criteri di cui al presente provvedimento, è punita con l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dai regolamenti comunali.

## **ALLEGATO B METODI DI CALCOLO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL FATTORE MEDIO DI LUCE DIURNA – FLDm**

### **METODO DI CALCOLO A**

Il metodo è applicabile limitatamente al caso di:

- spazi di forma regolare con profondità, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infisso;
- finestre verticali (a parete).

Per spazi con due o più finestre si calcola il valore di fattore medio di luce diurna (FLDm) di ogni finestra e si sommano i risultati ottenuti.

La formula per il calcolo del FLDm è la seguente:

$$FLDm = \frac{t \cdot A \cdot \varepsilon \cdot \nu}{S \cdot (1 - r_m)}$$

- t = Coefficiente di trasparenza del vetro
- A = Area della superficie trasparente della finestra [ m<sup>2</sup> ]
- ε = Fattore finestra inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo;
- ψ = Coefficiente che tiene conto dell'arretramento del piano della finestra rispetto al filo esterno della facciata
- r<sub>m</sub> = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne, comprese le finestre
- S = Area delle superfici interne che delimitano lo spazio [ m<sup>2</sup> ]

Per il calcolo si procede come segue:

1. determinare t in funzione del tipo di vetro (vedi TAB.5);
2. calcolare A in funzione del tipo di telaio da installare;
3. calcolare S come area delle superfici interne (pavimento, soffitto e pareti comprese le finestre) che delimitano lo spazio;
4. calcolare r<sub>m</sub> come media pesata dei coefficienti di riflessione delle singole superfici interne dello spazio utilizzando la TAB 1, (si ritiene accettabile convenzionalmente un valore di 0.7 per superfici chiare);
5. calcolare il coefficiente ψ previa determinazione dei rapporti h<sub>f</sub>/p e di l/p indicati in FIG.1. Individuare sull'asse delle ascisse del grafico della medesima figura il valore h<sub>f</sub>/p indi tracciare la retta verticale fino a che s'incontra il punto di intersezione con la curva corrispondente al valore di l/p precedentemente determinato. Da quest'ultimo punto si traccia la retta orizzontale che individua sull'asse delle ordinate il valore del coefficiente di riduzione ψ;
6. calcolare il fattore finestra ε secondo il tipo di ostruzione eventualmente presente:
  - a) nel caso non vi siano ostruzioni nella parte superiore della finestra (aggetti) il fattore finestra può essere determinato in due modi:
    - a.1) il rapporto H-h/L<sub>a</sub> (FIG.3) viene individuato sull'asse delle ascisse del grafico di FIG.2; si traccia poi la verticale fino all'intersezione con la curva e si legge sull'asse delle ordinate il valore di ε.
    - a.2) In alternativa si calcola:

$$\Gamma = \frac{1 - \sin \alpha}{2}$$

(dove α è l'angolo indicato in FIG.3)

- b) nel caso di ostruzione nella parte superiore della finestra (FIG.4) ε è determinato con la seguente formula:

$$\Gamma = \frac{\sin \alpha_2}{2}$$

(α<sub>2</sub> = angolo riportato in FIG.4 e 5)

- c) nel caso di duplice ostruzione della finestra: ostruzione orizzontale nella parte superiore e ostru-

zione frontale (ad esempio in presenza di balcone sovrastante la finestra e di un edificio frontale si veda FIG.5):

$$\Gamma = (\sin \alpha_2 - \sin \alpha) / 2$$

### METODO DI CALCOLO B (INFORMATIZZATO)

La verifica consiste nel calcolo del FLDm all'interno dell'ambiente considerato mediante l'uso del programma di calcolo Superlite (Predicting Daylighting and Lighting performance<sup>1</sup>): il metodo è riconosciuto altamente affidabile dalla comunità scientifica e abbondantemente validato da prove sperimentali.

Il metodo non ha significativi limiti di applicazione e può pertanto essere utilizzato nel caso di:

- spazi di forma sia regolare sia complessa;
- spazi prospicienti logge, balconi, ballatoi;
- qualsiasi tipo di aperture finestrate (finestre verticali, lucernari, ecc.).

Il metodo permette di calcolare il FLDm per tutte le condizioni di cielo; ai fini della verifica il calcolo va effettuato scegliendo il cielo coperto CIE standard<sup>2</sup>.

### METODO DI CALCOLO C

Il metodo consente di considerare, oltre alla componente cielo CC, anche il contributo della luce riflessa dall'esterno ERC e di quella riflessa dall'interno dello spazio considerato IRC e può inoltre essere utilizzato per:

- spazi di forma sia regolare, sia complessa;
- spazi prospicienti logge, balconi, ballatoi.

Per il calcolo si procede come segue:

- individuare i punti per ognuno dei quali deve essere determinato il valore FLDi. L'individuazione dei punti deve avvenire con il criterio descritto per la prova in opera ed illustrato in fig.11 e 12;
- calcolare il fattore di luce diurna FLDi nel punto i:

$$FLDi = [CC + ERC + IRC] \cdot t \cdot F0$$

CC = componente cielo dovuta alla porzione del cielo "vista" attraverso la finestra (al netto delle ostruzioni)

ERC = componente di riflessione esterna

IRC = componente di riflessione interna

F0 = sup.vetrata/sup. tot. finestra

t = coefficiente di trasparenza del vetro ( vedi TAB.5 )

<sup>1</sup> Il programma è prodotto da Lawrence Berkeley Laboratory, Building Technologies Program Energy & Environment Division, Building 90-3111, Berkeley, CA 94720.USA, successivamente aggiornato da un gruppo di lavoro di ricercatori del Danish Building Research Institute (DN), del Leso-PB dell'Ecole Polytechnique de Lusanne (CH) del Fraunhofer Institute of Building Physics (D), del Lawrence Berkeley National Laboratory (U.S.A.), del Swiss Material Testing Institute EMPA (CH).

Il programma ed il relativo manuale sono reperibili gratuitamente presso il sito Internet:

<http://www.lightingresource.com/center/software/ibl/superlite2.htm>

<sup>2</sup> Tale condizione semplificata è quella considerata implicitamente o esplicitamente anche nei metodi di calcolo A e C. CIE= Commission International de l'Eclairage.

- calcolare il fattore di luce diurna medio (FLDm) come media dei valori di FLDi precedentemente determinati:

$$FLDm = \frac{FLD1 + FLD2 + FLD3 + FLD4 + \dots + FLD_i + \dots FLD_n}{n}$$

#### Determinazione di CC (componente cielo)

La componente considera la quantità di luce che giunge nel punto in esame dalla porzione di cielo “vista” attraverso la finestra, quindi escludendo la porzione di cielo ostruita.

Per il calcolo si procede mediante l'utilizzo del metodo B.R.S.<sup>3</sup> che si basa sul “doppio goniometro”. Tale metodo consiste nel calcolare:

- sul goniometro principale<sup>4</sup> la componente cielo CC\* di una superficie trasparente di larghezza infinita e di altezza uguale alla finestra in oggetto;
- sul goniometro secondario<sup>5</sup> la componente cielo CC di una superficie trasparente di larghezza pari a quella della finestra in oggetto mediante la trasformazione del valore CC\* precedentemente determinato.

Il goniometro riportato in fig.13 si utilizza nel caso di finestre verticali, quello di fig.14 nel caso di lucernari orizzontali.

Per ognuno dei punti scelti secondo il criterio illustrato in fig. 11 e 12 si procede come segue:

- sulla sezione verticale dello spazio in esame si posizioni il centro del goniometro principale nel punto P come indicato in fig.6 (P è posto su un piano orizzontale ad un'altezza dal pavimento che nel caso di destinazione residenziale è di cm 90, mentre nel caso di altre destinazioni coincide con l'altezza del piano di lavoro in funzione dell'attività svolta nello spazio considerato rispetto al quale si vuole condurre l'analisi);
- tracciare le semirette QP e RP e leggere i due valori in corrispondenza della loro intersezione con l'arco di lettura della componente cielo CC\* (nell'esempio di fig.6 si legge 10,0% e 0,5%). Nel caso di ostruzione verticale (es. edificio prospiciente) la retta PR è quella indicata in fig.7, se invece l'ostruzione è paragonabile ad un oggetto, la retta PQ è quella indicata in fig.8;
- calcolare il valore della componente cielo CC\* per finestra infinita come differenza fra i valori precedentemente letti (ad es.:  $CC^* = QP - RP = 9,5\%$  come indicato in fig.6);
- individuare sul goniometro principale (sul semicerchio che individua gli angoli di elevazione) l'altitudine media della finestra (in gradi) che corrisponde alla bisettrice dell'angolo  $\beta$  (formato dalle rette QP e RP) e il piano orizzontale; ad es.: altitudine media =  $(46^\circ + 12^\circ)/2 = 29^\circ$ , (vedi fig.6);
- sulla pianta dell'ambiente in esame centrare il goniometro secondario sul punto Pi (vedi fig.9) e tracciare le rette MP e NP (nel caso di ostruzione unire P con i punti estremi dell'ostruzione);
- in corrispondenza delle intersezioni delle rette MP e NP con il semicerchio relativo all'angolo di altitudine media<sup>6</sup> (nell'esempio =  $29^\circ$ ) si leggano i valori del fattore di correzione Fc1 e Fc2 sulle curve di livello più vicine; (i valori che si leggono nell'esempio di fig.9 sono: Fc1 = 0,24 per M, Fc2 = 0,44 per N);

<sup>3</sup> Longmore, J. "BRS Daylight Protractors, "Building Research Station, London: Her Majesty's Stationery Office, 1967.

<sup>4</sup> S'intende per goniometro principale il semicerchio che individua gli angoli di elevazione e la componente cielo. Ad esempio nella fig.13 è il semicerchio inferiore, mentre nella fig. 14 è il semicerchio superiore.

<sup>5</sup> S'intende per goniometro secondario il semicerchio opposto a quello principale. Ad esempio nella fig.13 è il semicerchio superiore, mentre nella fig. 14 è il semicerchio inferiore.

<sup>6</sup> Nel goniometro di fig. 9 l'angolo di altitudine media si legge sull'asse verticale. Nell'esempio considerato occorre tracciare il semicerchio relativo all'angolo di  $29^\circ$ .

- calcolare il fattore di correzione:  $F_c = F_{c1} \pm F_{c2}$
- Le letture relative a  $F_{c1}$  e  $F_{c2}$  devono essere sommate se poste su entrambi i lati dell'asse centrale (nell'esempio  $F_c = 0.22 + 0.46 = 0.68$ ); devono essere viceversa sottratte se poste dalla stessa parte rispetto a tale asse;
- calcolare il valore corretto  $CC = CC^* \cdot F_c$  (nell'esempio  $CC = 9.5 \cdot 0.68 = 6.4\%$  ).

#### Determinazione di **ERC** (componente riflessa dall'esterno)

La componente considera quella parte di luce diurna che giunge sul punto di verifica riflessa dalla superficie considerata come ostruzione alla componente cielo  $CC$  (ad es. edifici ed elementi di paesaggio), in quanto le superfici delle ostruzioni esterne si considerano come una porzione di cielo a radianza ridotta.

Il metodo di calcolo della componente riflessa esternamente è del tutto simile a quello della componente cielo e consiste nel :

- calcolare, con il metodo prima descritto, il valore della componente cielo con riferimento alle sole superfici ostruenti (vedi FIG.10) e moltiplicare il valore ottenuto per un coefficiente che rappresenta la media pesata della riflessione luminosa delle superfici esterne ostruenti la porzione di cielo (per determinare la suddetta media pesata si utilizza la TAB. 1); in alternativa si ritiene accettabile un coefficiente pari a 0.2. tab. 1.

Materiale e natura della superficie	Coefficiente di riflessione luminosa
Intonaco comune bianco recente o carta	0,8
Intonaco comune o carta di colore molto chiaro (avorio, giallo, grigio)	0,7
Intonaco comune o carta di colore chiaro (avorio, rosa chiaro)	0,6 ÷ 0,5
Intonaco comune o carta di colore medio (verde chiaro, azzurro chiaro)	0,5 ÷ 0,3
Intonaco comune o carta di colore scuro (verde oliva, rosso)	0,3 ÷ 0,1
Mattone chiaro	0,4
Mattone scuro, cemento grezzo, legno scuro, pavimenti di tinta scura	0,2
Pavimenti di tinta chiara	0,6 ÷ 0,4
Alluminio	0,8 ÷ 0,9

#### Determinazione di **IRC** (componente riflessa dall'interno)

Per il calcolo di tale componente si utilizzi la seguente formula<sup>7</sup>:

$$IRC = \frac{0.85 \cdot A}{S_{tot} \cdot (1 - r_m)} \cdot \frac{C \cdot \delta_{mb} + 5 \cdot \delta_{ma}}{5}$$

A = Superficie dei soli vetri delle finestre (esclusi i telai)

$S_{tot}$  = Somma delle superfici delimitanti l'ambiente (comprese le finestre)

$r_m$  = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici S (si assume convenzionalmente  $r_m = 0.7$  ovvero si utilizza la TAB.1);

<sup>7</sup> Building Research Station, Hopkinson, Longmore, Petherbridge.

$\delta_{mb}$  = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne posizionate nella parte inferiore dello spazio considerato (pavimento, mobilio, parte bassa delle pareti);

$\delta_{ma}$  = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne posizionate nella metà superiore dello spazio (soffitto e parte alta delle pareti);

C = Coefficiente dipendente dal grado di ostruzione esterno; per la sua determinazione si utilizzi la seguente TAB. 2.

tab. 2

Angolo di ostruzione <sup>8</sup>	0°	10°	20°	30°	40°	50°	60°	70°	80°
C	39	35	31	25	20	14	10	7	5

Il valore di IRC così calcolato è considerato costante in tutti i punti dell'ambiente.

In alternativa al metodo appena descritto, per il calcolo di IRC possono essere utilizzati:

- il metodo dei nomogrammi della Building Research Station, BRE Digest, n.42;
- il seguente metodo tabellare<sup>9</sup>:

il valore minimo della componente IRC riflessa dalle superfici interne dello spazio considerato è determinato in funzione del rapporto tra le superfici finestrate e la superficie del pavimento, avendo assunto il coefficiente di riflessione luminosa del soffitto pari a 0,7 ed ostruzioni esterne che formano un angolo di 20° rispetto all'orizzontale (vedi TAB.3).

tab.3

sup. finestra in rapporto alla sup. pavimento [%]	Coefficiente di riflessione medio del pavimento											
	0.1				0.2				0.4			
	Coefficiente medio di riflessione luminosa delle pareti (escluse le finestre)											
	0.2	0.4	0.6	0.8	0.2	0.4	0.6	0.8	0.2	0.4	0.6	0.8
2	-	-	0.1	0.2	-	0.1	0.1	0.2	-	0.1	0.2	0.2
5	0.1	0.1	0.2	0.4	0.1	0.2	0.3	0.5	0.1	0.2	0.4	0.6
7	0.1	0.2	0.3	0.5	0.1	0.2	0.4	0.6	0.2	0.3	0.6	0.8
10	0.1	0.2	0.4	0.7	0.2	0.3	0.6	0.9	0.3	0.5	0.8	1.2
12.5	0.15	0.3	0.5	0.85	0.2	0.4	0.7	1.1	0.35	0.6	0.95	1.45
15	0.2	0.4	0.6	1.0	0.2	0.5	0.8	1.3	0.4	0.7	1.1	1.7
20	0.2	0.5	0.8	1.4	0.3	0.6	1.1	1.7	0.5	0.9	1.5	2.3
25	0.3	0.6	1.0	1.7	0.4	0.8	1.3	2.0	0.6	1.1	1.8	2.8
30	0.3	0.7	1.2	2.0	0.5	0.9	1.5	2.4	0.8	1.	2.1	3.3

<sup>8</sup> Angolo misurato sul piano verticale perpendicolare alla finestra e passante per il suo baricentro, in gradi sull'orizzonte.

<sup>9</sup> La tabella è rielaborata da: Building Research Establishment Digest 310, pag.3, "Estimating daylighting in buildings: an aid to energy efficiency" part. 2, Garston, UK 1986.

35	0.4	0.8	1.4	2.3	0.5	1.0	1.8	2.8	0.9	1.5	2.4	3.8
40	0.5	0.9	1.6	2.6	0.6	1.2	2.0	3.1	1.0	1.7	2.7	4.2
45	0.5	1.0	1.8	2.9	0.7	1.3	2.2	3.4	1.2	1.9	3.0	4.6
50	0.6	1.1	1.9	3.1	0.8	1.4	2.3	3.7	1.3	2.1	3.2	4.9

NOTA: la percentuale di 12,5 corrisponde al rapporto fra finestra e pavimento di 1/8 ed i dati corrispondenti sono stati ricavati per interpolazione.

La tabella precedente è pensata per spazi con una superficie in pianta di circa 40 m<sup>2</sup>; per spazi di dimensione molto diversa ed in particolare per superfici intorno ai 10 m<sup>2</sup> (ad es. spazi abitativi compresi tra 9 e 14m<sup>2</sup>) e per superfici intorno ai 90 m<sup>2</sup> occorre applicare al valore ottenuto dalla precedente tabella un fattore correttivo desunto dalla successiva tab.4

tab.4

Superficie in pianta	Coefficiente di rinvio delle pareti			
	0,2	0,4	0,6	0,8
	Fattori di correzione			
10 m <sup>2</sup>	0,6	0,7	0,8	0,9
90 m <sup>2</sup>	1,4	1,2	1,0	0,9

#### Determinazione di t (coefficiente di trasparenza del vetro)

La trasparenza del vetro deve essere corretta in relazione all'ambiente in cui è ubicata la costruzione, alle attività svolte e alla frequenza della manutenzione e della pulizia.

Per funzioni abitative o uffici (con finestre verticali) si utilizza il valore di "t" ricavato dalla TAB.5 ovvero il valore fornito dal produttore.

tab.5

TIPO DI SUPERFICIE TRASPARENTE	t
Vetro semplice trasparente	0.95
Vetro retinato	0.90
Doppio vetro trasparente	0.85

Per funzioni diverse il valore di "t" va ridotto in funzione dell'ubicazione dell'edificio, della giacitura della finestra e dell'attività svolta. Si può ricavare il fattore moltiplicativo di riduzione di t dalla seguente TAB.5:

tab. 6

UBICAZIONE DELL'EDIFICIO	GIACITURA DELLA FINESTRA	ATTIVITÀ'	
		NON INDUSTRIALE OIndustr. PULITO	INDUSTRIALE SPORCO

Area non industriale	Verticale	0.9	0.8
	Inclinata	0.8	0.7
	Orizzontale	0.7	0.6
Area industriale	Verticale	0.8	0.7
	Inclinata	0.7	0.6
	Orizzontale	0.6	0.5

#### Determinazione di **FO** (fattore di ostruzione della finestra)

Quando si hanno a disposizione gli elementi di riferimento (tipo di telaio prescelto) il valore  $F_o$  risulta dal rapporto:

$$F_o = \frac{W}{S}$$

W = superficie dei vetri

S = superficie finestra

#### A LAVORI ULTIMATI

Nel caso in cui il progettista abbia utilizzato IN SEDE PROGETTUALE la **SOLUZIONE CONFORME** o uno dei metodi di calcolo proposti, non è necessario verificare il raggiungimento del livello di prestazione con prove in opera ed il tecnico competente dimostra la conformità dell'opera realizzata al progetto ed al requisito mediante **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**, con particolare riferimento agli elementi e ai dati riportati IN SEDE PROGETTUALE ed utilizzati per la soluzione conforme o per i calcoli.

Nel caso il progettista abbia utilizzato IN SEDE PROGETTUALE metodi di calcolo diversi da quelli precedentemente descritti o dalla soluzione conforme proposta, dovrà verificare la conformità dell'opera realizzata a quella progettata mediante **PROVA IN OPERA**, come di seguito specificato.

Si scelgano, sulla base dei fattori che determinano la prestazione considerata, gli alloggi e gli spazi con caratteristiche tali da poterli definire come i più "sfavoriti" (quelli con minore vista del cielo); la verifica in opera dovrà essere eseguita in almeno due spazi dell'edificio scelti fra quelli più sfavoriti.

La misura di illuminamento esterno  $E_e$  va eseguita su un piano orizzontale. Il piano, oltre a essere in grado di vedere l'intera volta celeste (in genere si considera come piano orizzontale quello della copertura dell'organismo edilizio), non deve essere sottoposto all'irraggiamento diretto del sole (in pratica la misura richiede un cielo uniformemente coperto).

Durante le misure lo strumento deve essere appoggiato su un piano orizzontale. Effettuare le misure di illuminamento interno  $E_i$  ed esterno  $E_e$  con l'uso contemporaneo di due luxmetri, dei quali sia stata precedentemente verificata la congruenza. In alternativa è possibile eseguire le misure esterne ed interne di ciascun punto in successione, purché rapida, soprattutto se le condizioni di illuminazione esterna sono mutevoli. L'illuminamento medio interno  $E_{im}$  sarà calcolato come media degli illuminamenti nei punti considerati: tali punti, per uno SPAZIO DI FORMA REGOLARE, sono almeno 4, situati all'incrocio degli assi posti a 1/4 e a 3/4 dello spazio in oggetto (vedi FIG.11). Nel caso di uno SPAZIO DI FORMA IRREGOLARE occorre suddividere lo spazio in subspazi di forma regolare ed individuare i punti di prova in ogni subspazio secondo il criterio usato per gli spazi regolari (vedi FIG. 12). Per ogni subspazio calcolare la media aritmetica dei valori di illuminamento rilevati nei quattro punti di misura e deter-

minare il corrispondente valore del fattore di luce diurna medio. Il valore del FLD<sub>m</sub> dello spazio complessivo sarà calcolato come media pesata dei fattori di luce diurna medi di ogni singolo subspazio.

Nel caso di SPAZI DESTINATI A FUNZIONI PLURIME, poiché il livello del fattore di luce diurna medio deve essere soddisfatto almeno nei punti fissi di lavoro, i quattro punti di misura dell'illuminamento interno sono scelti, con lo stesso metodo descritto nelle figure precedenti, all'interno dell'area che comprende i punti fissi di lavoro e almeno i 9 m<sup>2</sup> intorno ai medesimi punti fissi di lavoro.

In tutti e tre i casi (spazi regolari, irregolari e spazi per funzioni plurime) il valore di FLD<sub>m</sub> è ottenuto dal rapporto:

$$FLD_m = E_{im}/E_e$$

#### PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

<b>Circ. Min. LL.PP 22/11/1974 n. 13011</b>	Requisiti fisico tecnici per le costruzioni edilizie ospedaliere.....
<b>D.M.18.12.1975</b>	Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica.....
<b>DM 5/7/1975</b>	Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/6/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, (art. 5).
<b>D.lgs. 19/9/1994 n. 626</b> come modificato ed integrato dal D.lgs. 19/3/96 n. 242	Attuazione delle direttive CEE .....riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute sul luogo di lavoro.

fig.1

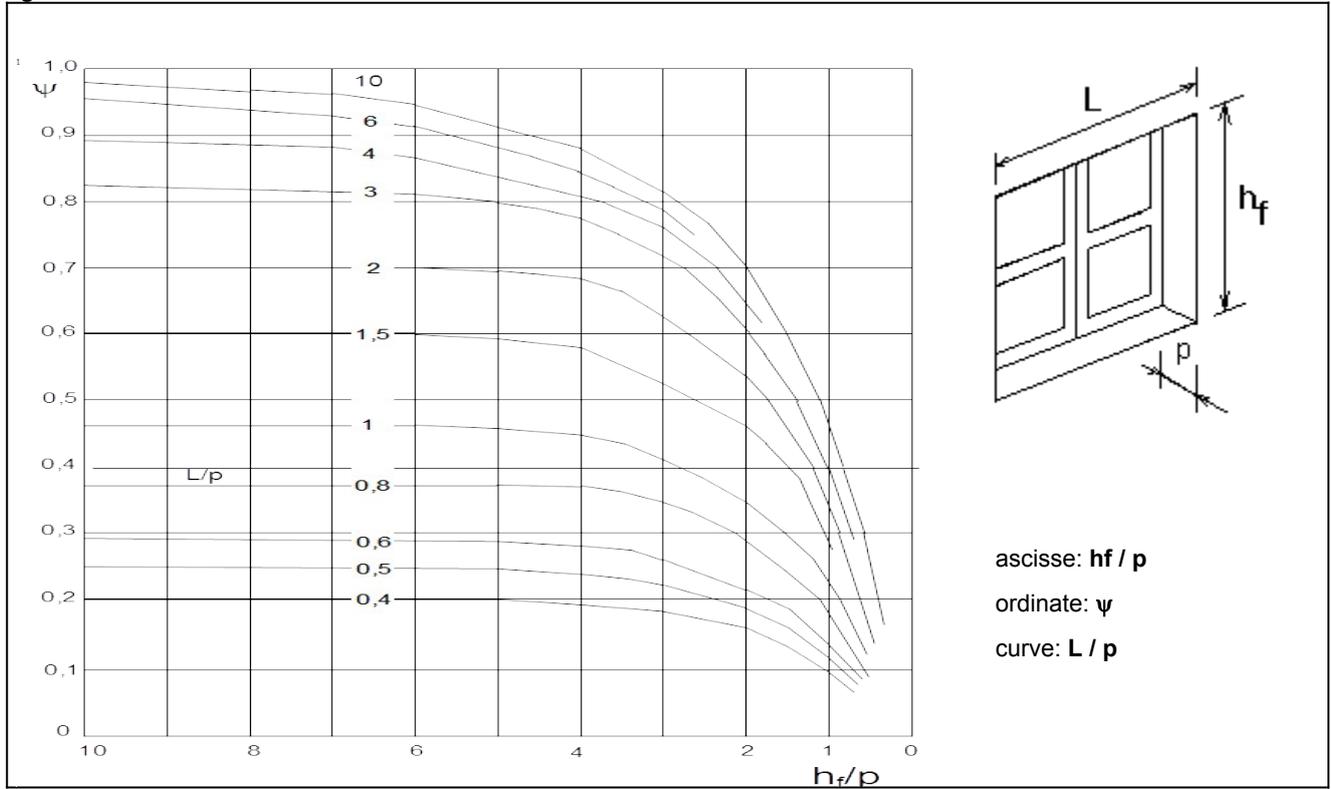


fig.2

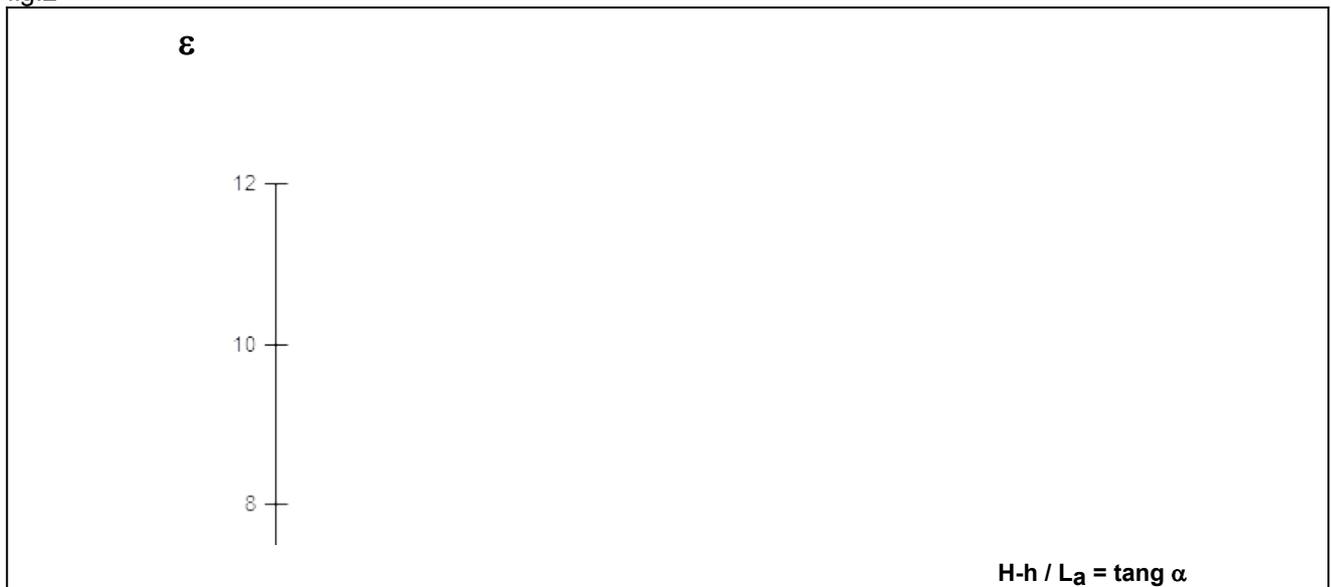


fig.3

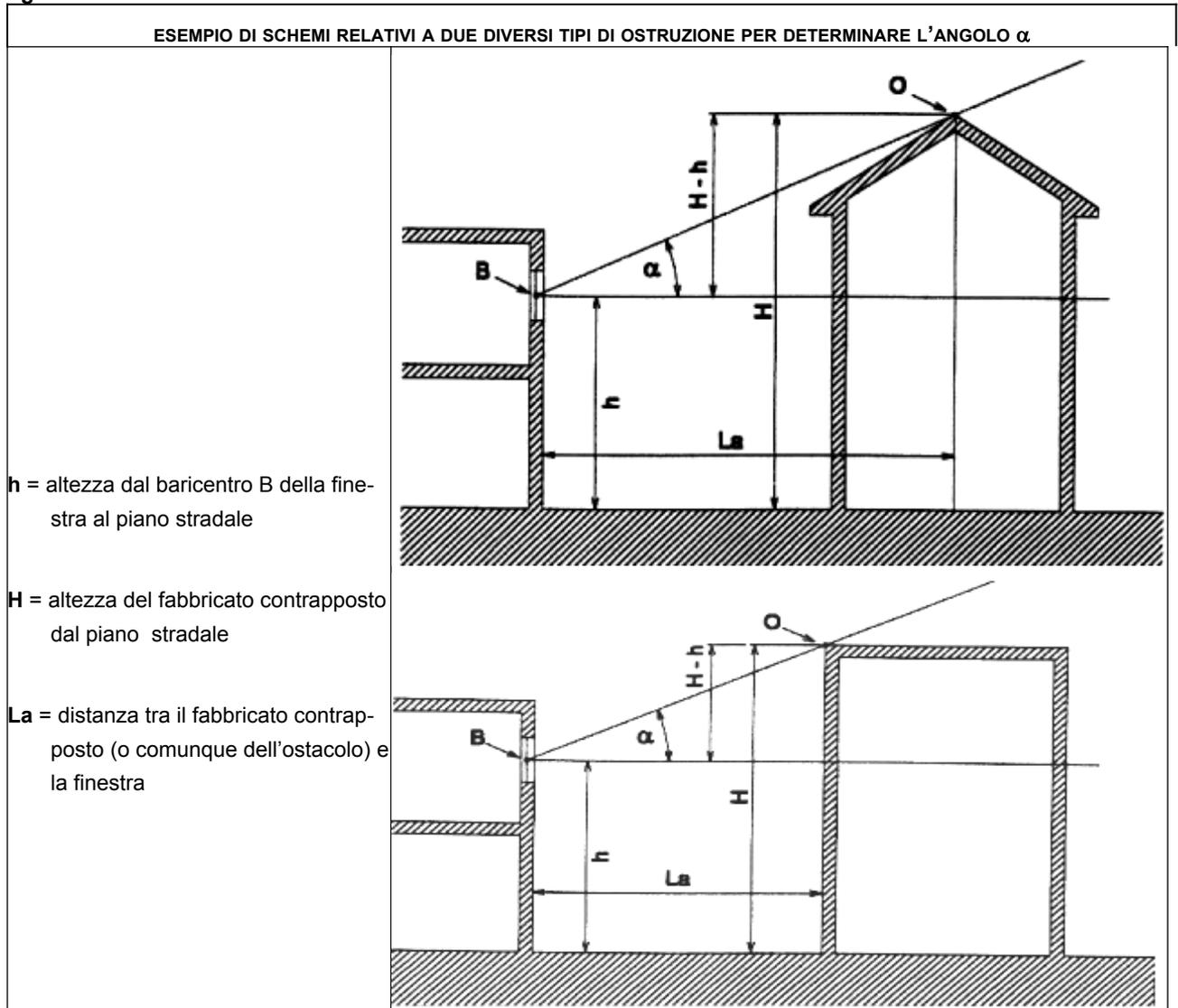


fig.4

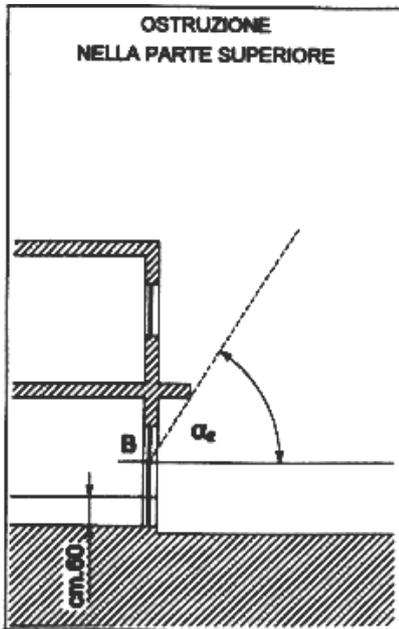


fig.5

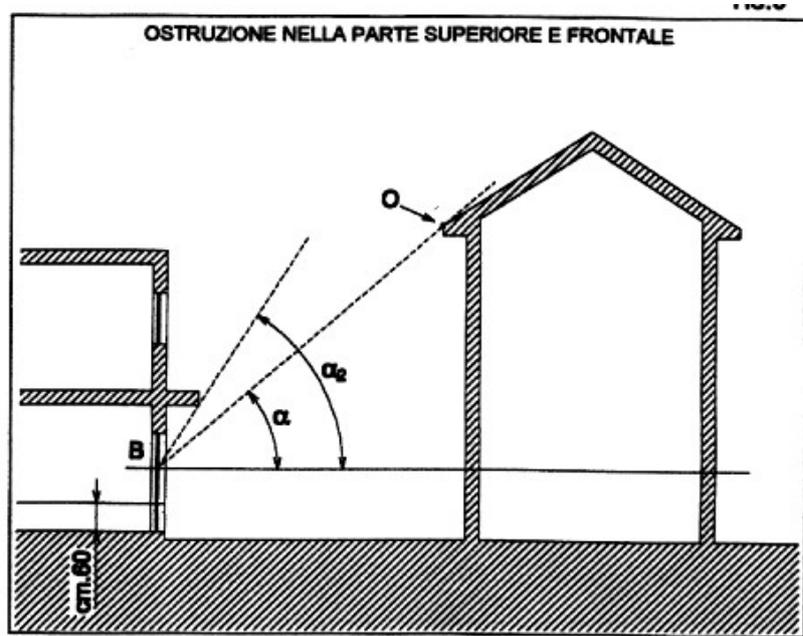


fig.6

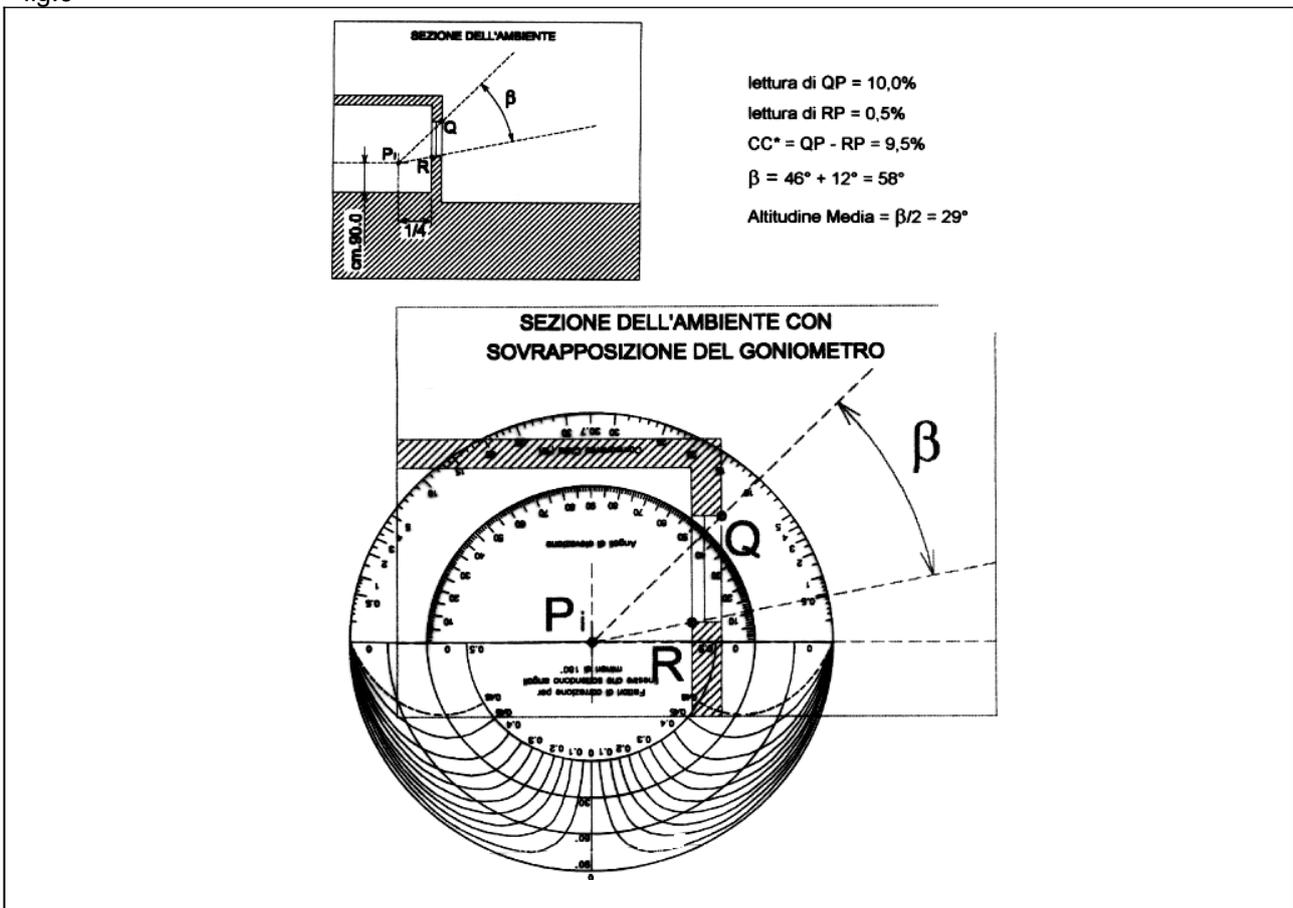


fig.7

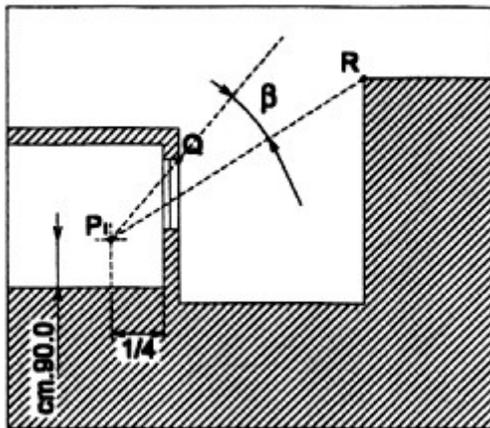


fig.8

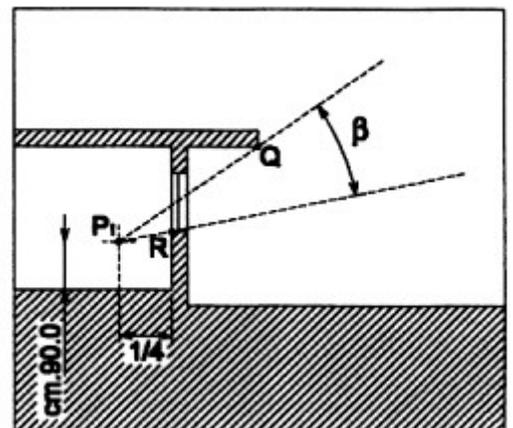


fig.9

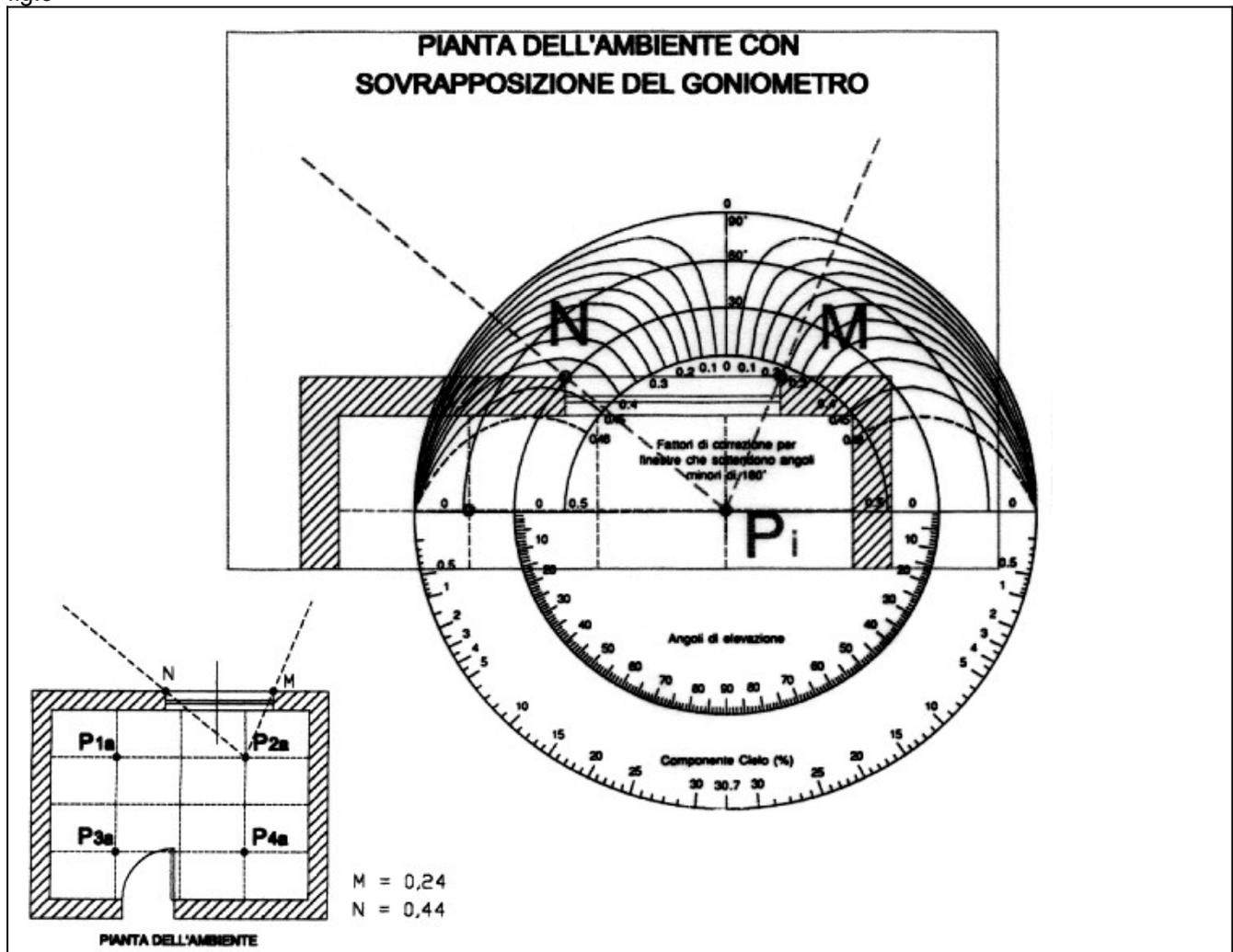


fig.10

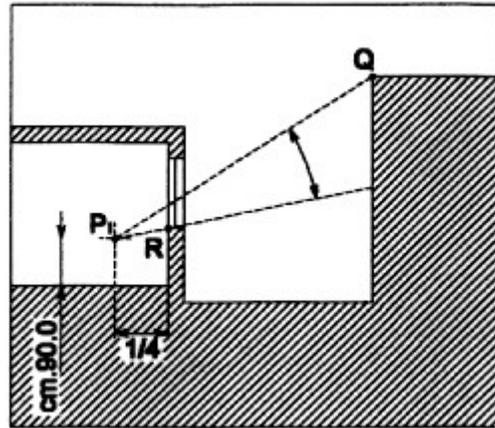


fig 11

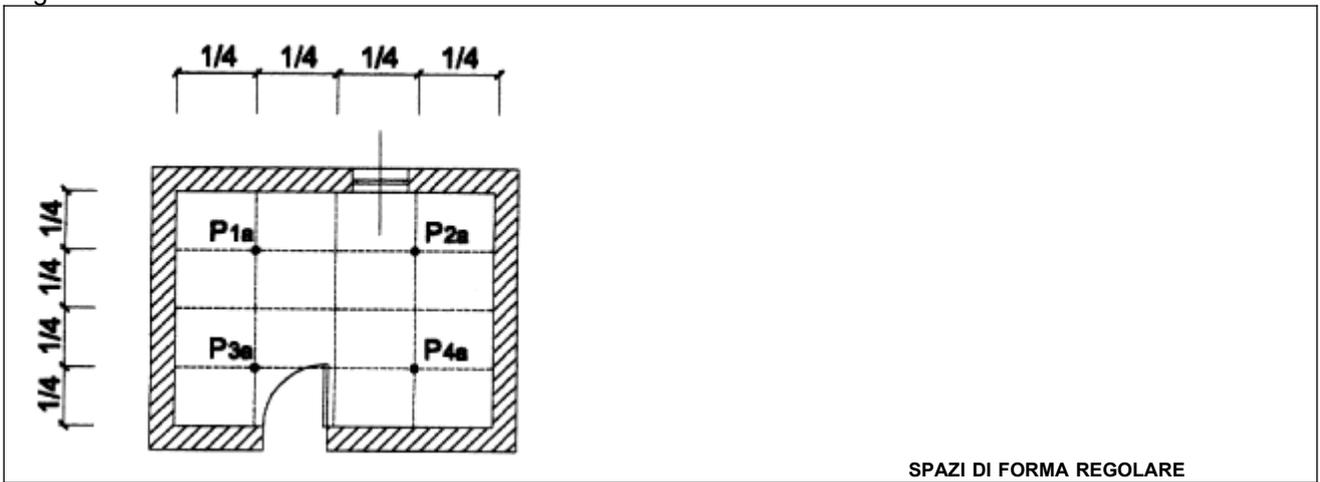


fig. 12

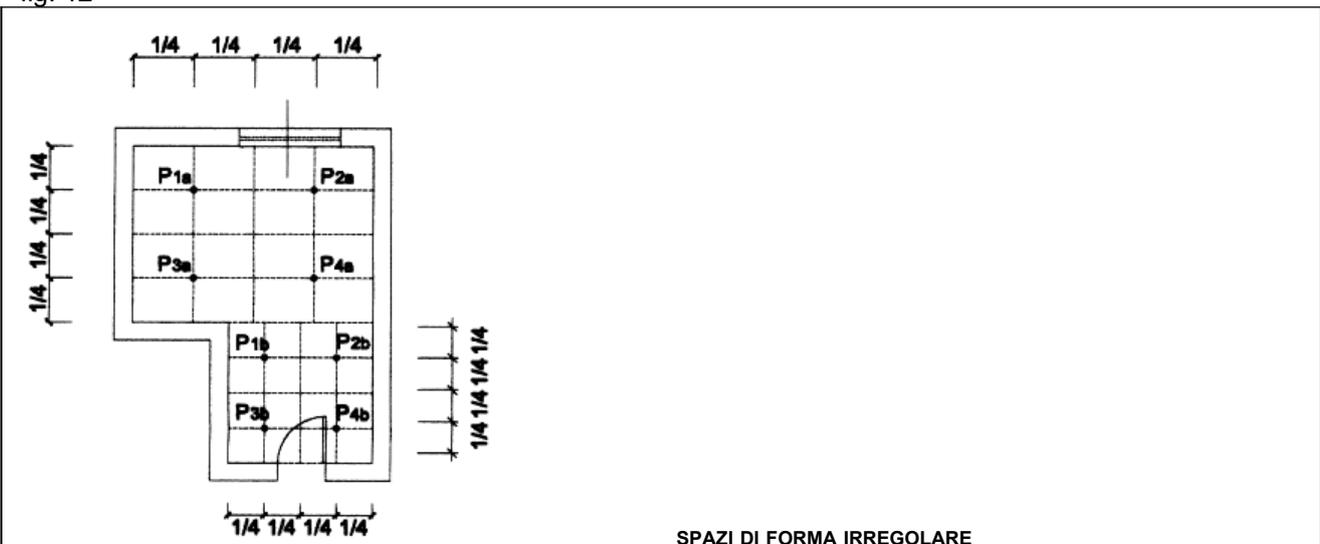


fig.13

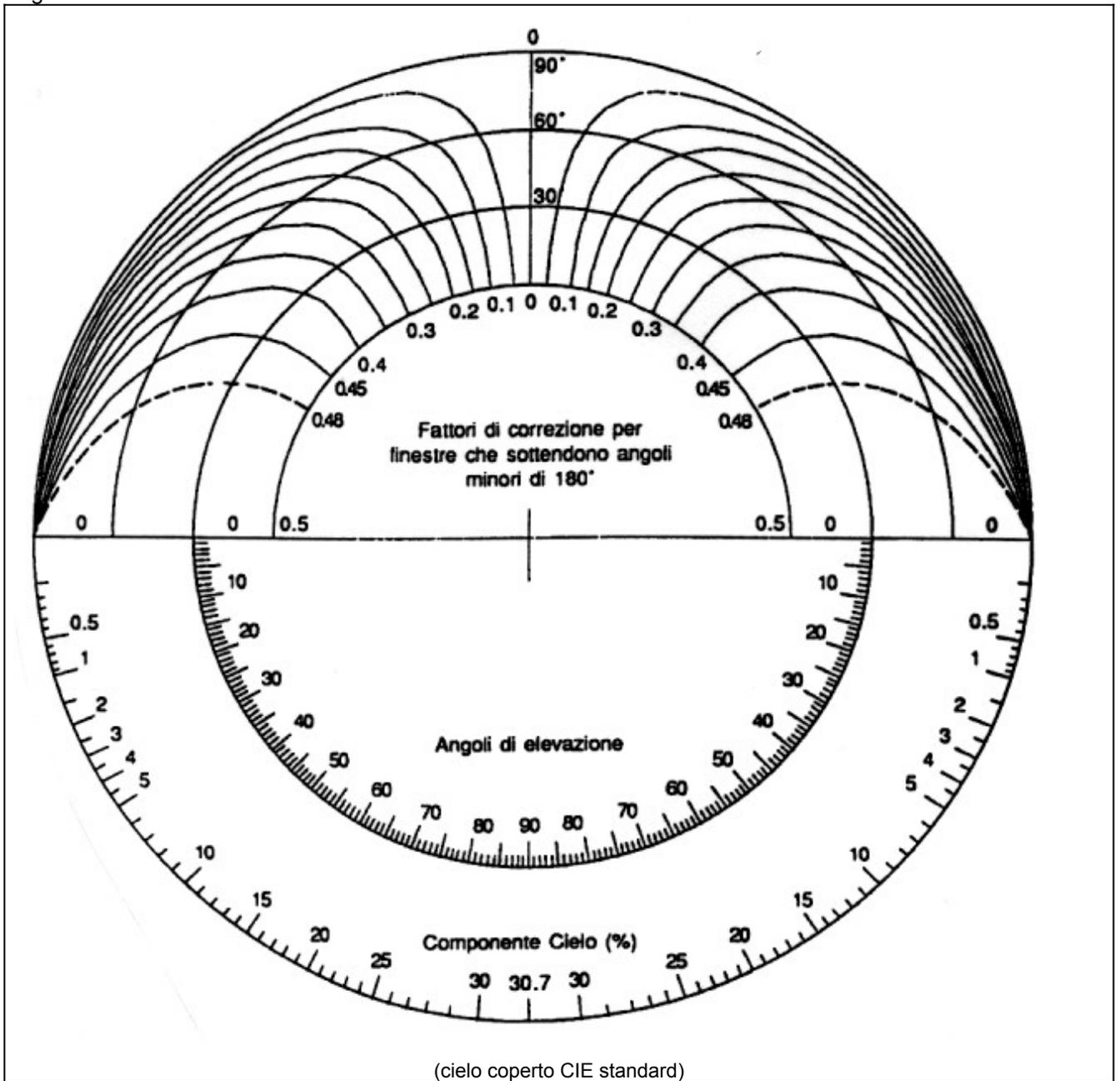
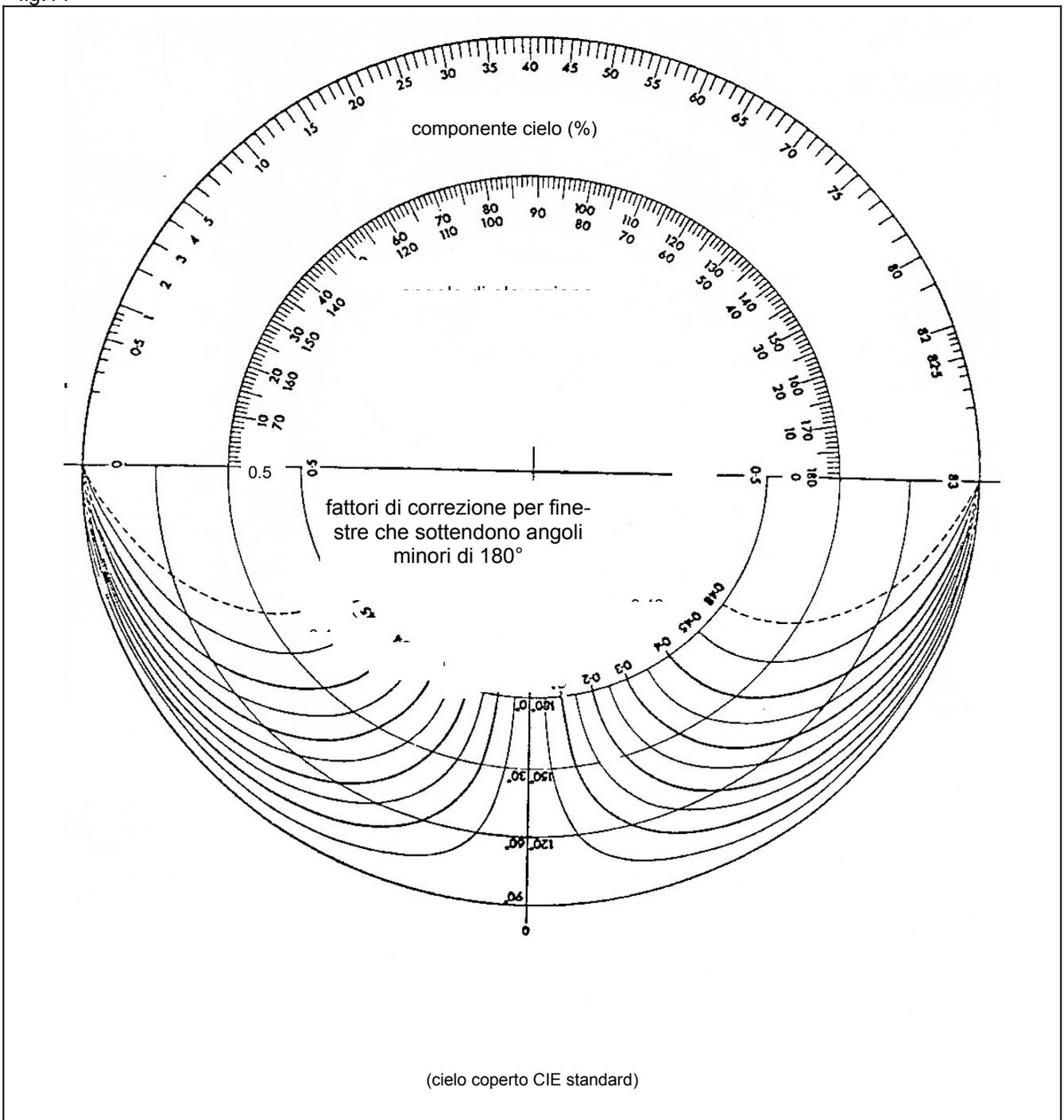


fig.14



## ELENCO INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC-ES e IUC

<b>IUC-ES</b>	<b>1</b>	<i>Bagnarola Ex Officine Bitelli (ex zona ES1 del previgente PRG)</i>	Art. 4.1.2.bis
<b>IUC-ES</b>	<b>2</b>	<i>Bagnarola (ex zona ES5 del previgente PRG)</i>	Art. 4.1.2.bis
<b>IUC-ES</b>	<b>3</b>	<i>Vedrana Palazzo Aria (Ex zona ES8 del previgente PRG)</i>	Art. 4.1.2.bis
<b>IUC-ES</b>	<b>5</b>	<i>Cento, Ghiacciaia di Villa Loup (ex zona ES11 del previgente PRG)</i>	Art. 3.1.2 c.18
<b>IUC-ES</b>	<b>7</b>	<i>Oratorio di San Zenone</i>	Art. 4.1.2.bis
<b>IUC-ES</b>	<b>8</b>	<i>Bagnarola Palazzo Bentivoglio-Odorici</i>	Art. 4.1.2.bis
<b>IUC</b>	<b>4</b>	<i>Mezzolara Centro</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>5</b>	<i>I LAGHETTI DELLA MADDALENA (privati) via San Donato 5, Maddalena di Cazzano</i>	Art. 3.1.2 c.18
<b>IUC</b>	<b>7</b>	<i>Maddalena di Cazzano</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>8</b>	<i>Riccardina (ex sottozona B2/9 del previgente PRG)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>11</b>	<i>Budrio via Edera (ex zona B1.1 del previgente PRG)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>12</b>	<i>Vigorso, via Rabuina – via Vigorso</i>	Art. 4.4.3 c.10
<b>IUC</b>	<b>13</b>	<i>Budrio – Il Giardino</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>14</b>	<i>Budrio Palazzina (ex sottozona B2/7 del previgente PRG)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>15</b>	<i>Cento (ex sottozona B2/8 del previgente PRG)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>16</b>	<i>CENTRO IPPICO QUADERNA (privato) via San Vitale 49, Canaletti di Prunaro</i>	Art. 3.1.2 c.18
<b>IUC</b>	<b>17</b>	<i>DISCOTECA PALOMAR LAND DANCING 'N' DISCO (privata), via San Vitale 23, Prunaro</i>	Art. 3.1.2 c.18
<b>IUC</b>	<b>19</b>	<i>Cento, via Amorini</i>	Art. 4.4.3 c.10
<b>IUC</b>	<b>21</b>	<i>Riccardina, via Riccardina</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>24</b>	<i>Capoluogo, via Edera (ex D1 del PRG)</i>	Art. 4.4.3 c.10
<b>IUC</b>	<b>25</b>	<i>COL-L-a (ass)* (privato), Dugliolo</i>	Art. 3.1.2 c.18
<b>IUC</b>	<b>26</b>	<i>Cento, via Zenzalino</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>28</b>	<i>Prunaro, via San Vitale</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>29</b>	<i>Capoluogo, Fermata SFM Nord</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>30</b>	<i>Capoluogo, Fermata SFM Sud</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>31</b>	<i>Capoluogo, Magazzini del Grano</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>32</b>	<i>Cento, Villa Loup</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>33</b>	<i>Prunaro, Ecowater (ex D1.6 del PRG)</i>	Art. 4.4.3 c.10
<b>IUC</b>	<b>34</b>	<i>Capoluogo, Magazzino Comunale</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>35</b>	<i>Via Zenzalino Nord</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>38</b>	<i>Prunaro (ex D1* del previgente PRG)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>39</b>	<i>Vedrana</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>41</b>	<i>Mezzolara (ex comparto C2.18)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>42</b>	<i>Mezzolara (ex comparto C2.18)</i>	Art. 4.2.4
<b>IUC</b>	<b>43</b>	<i>Budrio (ex comparto C2.3B)</i>	Art. 4.2.4

---

IUC	44	<i>Budrio (ex comparto C2.3B)</i>	Art. 4.2.4
IUC	45	<i>Budrio (ex comparto C2.1C)</i>	Art. 4.2.4
IUC	46	<i>Cento nord (via Guizzardi)</i>	Art. 4.4.3 c.10
IUC	47	<i>Sede ARREDOQUATTRO INDUSTRIE S.p.A. - via Sarti 4 (Cento)</i>	Art. 4.4.3 c.10
IUC	48	<i>Sede MZ ASPIRATORI S.p.A. - via Trebbi 16 (Cento)</i>	Art. 4.4.3 c.10
IUC	49	<i>CMG S.p.A.(Cento)</i>	Art. 4.4.3 c.10
IUC	50	<i>Capoluogo, Bentivoglio – via del Moro</i>	Art. 4.2.4
IUC	51	<i>Maneggio – via Pianella</i>	Art. 3.1.2 c. 18
IUC	52	<i>Mezzolara, Accordo Rep. 15831/2014</i>	Art. 4.2.4
IUC	53	<i>Casoni</i>	Art. 4.2.4
IUC	55	<i>Sede Checchi &amp; Magli s.r.l. - via Ettore Guizzardi 38 (Cento)</i>	Art. 4.4.3 c.10
IUC	56	<i>Sede magazzino Fuitem &amp; Orsini s.r.l. - via Menghini (Cento)</i>	Art. 4.4.3 c.10

---

## “TAVOLA DI CORRISPONDENZA”

**TRA L’INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL’ALLEGATO I ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 922/2017 E IL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

INDICE REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		ARTICOLI DI CORRISPONDENZA REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		NOTE DI RINVIO AD ALTRI ATTI O NORME SOVRAORDINATE	
		ARTICOLO O ELABORATO	RUBRICA		
PARTE PRIMA	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA				
		a) <i>Definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II del presente Atto regionale di coordinamento tecnico)</i>	Art. 1.2.1	Definizione degli oggetti edilizi	Rinvio all'atto di coordinamento tecnico regionale DAL 279/2010, aggiornato dall'allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 922/2017)
			Art. 1.2.2	Definizione dei parametri edilizi	
			Art. 1.2.3	Definizione di termini, parametri ed indici urbanistici	
		b) <i>Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso</i>	Art. 1.2.4	Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi	Rinvio in parte all'allegato della L.R. 15/2013
			Art. 1.2.5	Definizione degli usi del territorio	
		c) <i>Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato II del presente Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono: c1 - al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;</i>	Art. 5.3.1	Procedure per l'installazione di elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia	
			Capo 6.4	Permesso di costruire	
			Art. 6.4.1	<i>Interventi soggetti a permesso di costruire</i>	Rinvio anche agli artt. 17, 18 e 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
			Art. 6.4.2	<i>Richiesta e documenti</i>	Rinvio anche all'allegato A e B dell'Atto di coordinamento tecnico regionale DAL 279/2010
			Art. 6.4.3	<i>Elaborati di rilievo e di progetto</i>	
			Art. 6.4.4	<i>Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati</i>	
			Art. 6.4.8	<i>Contenuti del permesso di costruire</i>	
Art. 6.4.10	<i>Permesso di costruire in deroga</i>		Rinvio all'art. 20 della L.R. 15/2013		
Art. 6.4.11	<i>Efficacia del permesso di costruire</i>	Rinvio all'art. 19 della L.R. 15/2013			

		Capo 6.5	Segnalazione certificata inizio attività	
		Art. 6.5.1	Interventi soggetti a SCIA	Rinvio anche agli artt. 13, 14, 15 e 16 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
		Capo 6.6	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione - CIL	
		Art. 6.6.1	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione - CIL	Rinvio anche all'art. 7, cc. 1, 3, 4 e segg. della L.R. 15/2013 e s.m.i.
		Art. 6.8.9	Criteri di selezione per le verifiche a campione	
		Art. 6.9.1	Soggetti aventi titolo a presentare il titolo abilitativo e documenti attestanti il titolo	
		Art. 6.9.2	Cambio di intestazione (ovvero "voltura")	
		Art. 6.9.5	Richiesta di sanatoria	
		Art. 6.9.6	Sanatoria di abusi edilizi minori	
	<i>c2 – ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:</i>			
		Art. 5.2.1	Distanza da un confine	
		Art. 5.2.2	Distanze minime dai confini	
		Art. 5.2.3	D1 – Distanza dal confine di proprietà	
		Art. 5.2.4	D2 – Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico	
		Art. 5.2.5	D3 – Distanza tra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	
		Art. 5.2.6	Deroghe alle distanze	
	<i>c2.1 – ai limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;</i>			Per la densità edilizia e le altezze vedasi le specifiche prescrizioni in ciascun ambito urbanistico di RUE
		Art. 3.5.2	Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	Rinvio in parte agli articoli corrispondenti delle norme di PSC ed alla Tavola dei vincoli
		Art. 3.6.2	Elettrodotti e relative norme di tutela	Richiamo anche all'art. 3.9 del PSC
		Art. 3.6.3	Gasdotti e relative norme di tutela	Richiamo anche all'art. 3.13 del PSC
		Art. 3.6.4	Depuratori e relativa fascia di rispetto	Richiamo anche all'art. 3.10 del PSC
		Art. 3.6.7	Canali di bonifica	Richiamo anche agli artt. 2.2 e 3.15 del PSC
		Art. 3.8.2	Fasce di rispetto cimiteriale	Richiamo anche all'art. 3.10 del PSC
	<i>c2.3 – alle servitù militari;</i>			
	<i>c2.4 – agli accessi stradali</i>	Art. 3.5.8	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	
	<i>c2.5 – alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</i>			
	<i>c2.6 – ai siti contaminati;</i>			

	<i>c3 – alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico e territoriale;</i>	Art. 2.1.1	Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	Rinvio al Titolo II delle norme di PSC, ed alla Tavola e Scheda dei vincoli
		Art. 4.1.5	Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati	
		Art. 6.9.15	Autorizzazione paesaggistica	Rinvio agli artt. 146 e 181 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
	<i>c4 – alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti e impianti</i>	Art. 3.3.1	Risparmio dei consumi idrici	
		Art. 3.3.2	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	
		Capo 5.4	Norme per la progettazione edilizia in materia di benessere ambientale, sicurezza sul lavoro, fruibilità degli spazi, sicurezza dei beni rispetto al rischio alluvioni – Artt. 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5, 5.4.6, 5.4.7, 5.4.8,	
		Capo 6.4	Permesso di costruire	
		Art. 6.4.2	Richiesta e documenti	Rinvio anche all'allegato A e B dell'Atto di coordinamento regionale DAL 279/2010
		Art. 6.4.3	Elaborati di rilievo e di progetto	
		Art. 6.4.4	Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati	
		Capo 6.5	Segnalazione certificata inizio attività	
		Art. 6.5.2	Documenti e procedure	Rinvio anche all'allegato A e B dell'Atto di coordinamento regionale DAL 279/2010
	<i>d) La modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV del presente Atto regionale di coordinamento tecnico)</i>	Art. 6.11.2	Modelli di riferimento e fac-simili	
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>			
<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>			
<b>Capo I</b>	<b>SUE, SUAP e organismi consultivi</b>			
1	<i>La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale</i>	Art. 1.1.7	SUE - Sportello Unico dell'Edilizia	Rinvio all'art. 4 della L.R. 15/2013
		Capo 6.1	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	
		Art. 6.1.1	Definizione e compiti	
		Art. 6.1.2	Composizione e nomina	
		Art. 6.1.3	Funzionamento e pubblicità	
2	<i>Le modalità di gestione, anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale</i>			
3	<i>Le modalità di coordinamento con il SUAP</i>			
<b>Capo II</b>	<b>Altre procedure e adempimenti edilizi</b>			
1	<i>Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</i>	Art. 6.3.5	Riesame	
		Capo 6.4	Permesso di costruire	

		Art. 6.4.12	Publicità del permesso di costruire	
		Art. 6.4.13	Annullamento del permesso di costruire	
2	Certificato di destinazione urbanistica			
3	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	Capo 6.4	Permesso di costruire	
		Art. 6.4.14	Proroga dei termini	
4	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	Art. 6.9.8	Dichiarazione di inagibilità	
		Art. 6.9.9	Utilizzazione abusiva	
		Art. 6.4.9	Contributo per il rilascio del permesso di costruire	
5	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	Capo 6.10	Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	Rinvio al Titolo III della L.R. 15/2013 ed ai provvedimenti comunali (delibere C.C n. 48/2001, 187/2003, 63/2004, 3/2007) e relativi allegati
		Art. 6.10.1	Norme generali	
6	Pareri preventivi	Art. 6.3.1	Valutazione preventiva	
		Art. 6.3.3	Pre-parere della CQAP	
		Art. 6.3.4	Rilascio de validità del pre-parere della CQAP	
7	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia			
8	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio			
9	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti			
10	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili			
<b>TITOLO II</b>	<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>			
<b>Capo I</b>	<b>Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>			
1	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	Art. 6.7.1	Comunicazione di inizio lavori	
2	Comunicazione di fine lavori	Art. 6.8.2	Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e di agibilità	Rinvio agli artt. 23, 25 e 26 della L.R. 15/2013
		Art. 6.8.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita	Rinvio agli artt. 23 della L.R. 15/2013
3	Occupazione di suolo pubblico	Art. 6.7.3, c. 5	Conduzione del cantiere e occupazione temporanee di suolo pubblico	
4	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.			
<b>Capo II</b>	<b>Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>			
1	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	Art. 6.7.4	Varianti a titoli abilitativi vigenti	Rinvio al Titolo 2 della L.R. 15/2013
2	Punti fissi di linea e di livello			
3	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	Art. 6.7.3, cc. 2 e 3	Conduzione del cantiere e occupazione temporanee di suolo pubblico	
4	Cartelli di cantiere	Art. 6.7.2, c. 3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	

5	<i>Criteria da osservare per scavi e demolizioni</i>	Art. 6.7.3, c. 4	Conduzione del cantiere e occupazione temporanee di suolo pubblico	
6	<i>Misure di cantiere e eventuali tolleranze</i>	Art. 6.8.6	Tolleranze costruttive	Rinvio all'art. 19bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.
7	<i>Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera</i>	Art. 6.7.3, cc. 2 e 3	Conduzione del cantiere e occupazione temporanee di suolo pubblico	
8	<i>Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici</i>	Art. 6.7.3, c. 7	Conduzione del cantiere e occupazione temporanee di suolo pubblico	
9	<i>Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori</i>			
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>			
<b>Capo I</b>	<b>Disciplina dell'oggetto edilizio</b>			
1	<i>Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici</i>	Art. 1.2.1	Definizione degli oggetti edilizi, punti 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
		Capo 5.4	Norme per la progettazione edilizia	
		Art. 5.4.1	Campo di applicazione	
		Art. 5.4.2	Smaltimento degli areiformi	
		Art. 5.4.3	Illuminamento naturale	
		Art. 5.4.4	Oscurabilità	
		Art. 5.4.5	Ventilazione	
		Art. 5.4.6	Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento	
2	<i>Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo</i>	Art. 3.2.2	Indirizzi tecnici per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico	
		Art. 3.3.1	Risparmio dei consumi idrici	
		Art. 3.3.2	Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti	
		Art. 3.3.3	Certificazione energetica degli edifici – Attestazione energetica	Rinvio alla delibera G.R. 1275/2015
		Art. 5.4.2	Smaltimento degli areiformi	
		Art. 5.4.3	Illuminamento naturale	
		Art. 5.4.4	Oscurabilità	
		Art. 5.4.5	Ventilazione	
		Art. 5.4.8	Misure per la riduzione del danneggiamento di beni e strutture in aree potenzialmente interessate da	Richiamo anche alla Tavola dei vincoli

			alluvioni	
3	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale			
4	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti			
5	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas-radon			
6	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	Art. 5.4.7	Disponibilità di spazi minimi	
7	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")			
8	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa			
<b>Capo II</b>	<b>Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>			
1	Strade	Art. 3.5.3 Art. 3.5.4 Art. 3.5.6	Requisiti tipologici delle strade urbane Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali Strade private in territorio rurale	
2	Portici			
3	Piste ciclabili	Art. 3.5.7	Percorsi pedonali e piste ciclabili	Rinvio al Codice della Strada D.Lgs 285/92, al DM 30/11/1999 n. 557 ed relative alle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili ed al DM 5/11/2001 relativo alle norme per la costruzione delle strade
4	Aree per parcheggio	Art. 3.1.3 Art. 3.1.4 Art. 3.1.5 Art. 3.1.6 parte Art. 3.1.7	Articolazione dei parcheggi Requisiti tipologici dei parcheggi Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche e localizzazione – cc. 2 e 3	Solo per la parte riferita ai parcheggi
5	Piazze e aree pedonalizzate			
6	Passaggi pedonali e marciapiedi	Art. 3.5.7	Percorsi pedonali e piste ciclabili	Rinvio al Codice della Strada D.Lgs 285/92, al DM 30/11/1999 n. 557 ed relative alle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili ed al DM 5/11/2001 relativo alle norme per la costruzione delle strade
7	Passi carrai ed uscite per autorimesse	Art. 3.5.8	Passi carrai e uscite dalle autorimesse	
8	Chioschi/dehors su suolo pubblico	Art. 5.1.10 Art. 5.3.10	Chioschi ed edicole (parte) Manufatti temporanei stagionali	

9	<i>Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato</i>	Art. 5.1.10	Chioschi ed edicole (parte)	
		Art. 5.3.10	Manufatti temporanei stagionali	
10	<i>Recinzioni</i>	Art. 5.1.5	Recinzioni e muri di cinta (parte)	
11	<i>Numerazione civica</i>	Art. 6.8.8	Numeri civici	
<b>Capo III</b>	<b>Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>			
1	<i>Aree verdi</i>	Art. 3.4.1	Salvaguardia e formazione del verde – Permeabilità dei suoli	Rinvio in parte al Regolamento comunale del Verde pubblico e privato
		Art. 3.4.2	Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	
2	<i>Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale</i>			
3	<i>Orti urbani</i>			
4	<i>Parchi e percorsi in territorio rurale</i>			
5	<i>Sentieri</i>			
6	<i>Tutela del suolo e del sottosuolo</i>			
<b>Capo IV</b>	<b>Infrastrutture e reti tecnologiche</b>	Art. 3.6.1	Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	
1	<i>Approvvigionamento idrico</i>			
		Art. 3.7.1	Regolamento delle acque reflue	Rinvio anche al Regolamento del Servizio Idrico Integrato
2	<i>Depurazione e smaltimento delle acque</i>	Art. 3.7.2	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	
		Art. 3.7.3	Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	Richiamo anche all'art. 2.7 del PSC
3	<i>Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati</i>			
4	<i>Distribuzione dell'energia elettrica</i>	Art. 3.6.2	Elettrodotti e relative norme di tutela	Richiamo anche all'art. 3.9 del PSC
5	<i>Distribuzione del gas</i>	Art. 3.6.3	Gasdotti e relative norme di tutela	Richiamo anche all'art. 3.13 del PSC
6	<i>Ricarica di veicoli elettrici</i>	Art. 3.1.4	Requisiti tipologici dei parcheggi	
7	<i>Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento</i>	Art. 3.6.8	Impianti di produzione e commercializzazione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER)	Rinvio alle delibere regionali DAL n. 28/2010 e n. 51/2011
8	<i>Telecomunicazioni</i>	Art. 3.6.5	Impianti fissi di emittenza radiotelevisiva	Richiamo anche all'art. 3.12 del PSC
		Art. 3.6.6	Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	Richiamo anche all'art. 3.10 del PSC
<b>Capo V</b>	<b>Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>			
1	<i>Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi</i>	Art. 5.1.1	Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	
		Art. 6.9.7	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	
2	<i>Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio</i>	Art. 5.1.2	Facciate degli edifici e tinteggiature (parte)	
3	<i>Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali</i>	Art. 5.1.4	Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	

4	<i>Allineamenti</i>		
5	<i>Piano del colore</i>	Art. 5.1.2	Facciate degli edifici e tinteggiature (parte)
6	<i>Coperture degli edifici</i>	Art. 5.1.3	Coperture
7	<i>Illuminazione pubblica</i>	Art. 6.9.14	Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna
8	<i>Griglie e intercapedini</i>		
9	<i>Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici</i>	Art. 5.1.8	Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)
10	<i>Serramenti esterni degli edifici</i>	Art. 5.1.9 Art. 5.3.6	Vetrine e serrande Cancelletti e inferriate
11	<i>Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe</i>	Art. 5.1.9 Art. 5.3.3 Art. 5.3.4 Art. 5.3.5 Art. 5.3.6 Art. 5.3.7	Vetrine e serrande Tende e frangisole Insegne, mezzi pubblicitari e impianti complementari agli edifici Targhe Cancelletti e inferriate Bacheche e vetrinette
12	<i>Cartelloni pubblicitari</i>	Art. 5.3.4	Insegne, mezzi pubblicitari e impianti complementari agli edifici
13	<i>Muri di cinta</i>	Art. 5.1.5	Recinzioni e muri di cinta (parte)
14	<i>Beni culturali e edifici storici</i>	Art. 4.1.5	Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati
15	<i>Cimiteri monumentali e storici</i>		
16	<i>Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani</i>		
<b>Capo VI</b>	<b>Elementi costruttivi</b>		
1	<i>Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche</i>		
2	<i>Serre bioclimatiche</i>		
3	<i>Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici</i>		
4	<i>Coperture, canali di gronda e pluviali</i>		
5	<i>Strade e passaggi privati e cortili</i>		
6	<i>Cavedi, pozzi luce e chiostrine</i>		
7	<i>Intercapedini e griglie di areazione</i>		
8	<i>Recinzioni</i>	Art. 5.1.5	Recinzioni e muri di cinta (parte)
9	<i>Materiali, tecniche costruttive degli edifici</i>		
10	<i>Disposizioni relative alle aree di pertinenza</i>		
11	<i>Piscine</i>		
12	<i>Altre opere di corredo agli edifici</i>	Art. 5.3.9	Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato
<b>TITOLO IV</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITA URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E</b>		

	<b>FUNZIONALI</b>		
1	<i>Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i>	Art. 6.9.9	Utilizzazione abusiva
2	<i>Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i>	Art. 6.7.2	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
3	<i>Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i>	Art. 6.11.1	Sanzioni
<b>TITOLO V</b>	<b>NORME TRANSITORIE</b>		
1	<i>Aggiornamento del regolamento edilizio</i>	Art. 1.1.3, c. 2	Elaborati costitutivi e suddivisione della materia
		Art. 1.1.2	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
2	<i>Disposizioni transitorie</i>	Art. 1.1.4, cc. 3 e 4	Validità ed efficacia



Comune di Budrio  
Bologna

Proposta N. 1366 / 2020  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

**OGGETTO: VARIANTE AL RUE VIGENTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE E GRAFICHE. APPROVAZIONE.**

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 28/09/2020

IL RESPONSABILE  
POLLACCI LAURA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Budrio  
Bologna

Proposta N. 1366 / 2020  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

**OGGETTO: VARIANTE AL RUE VIGENTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI NORMATIVE E GRAFICHE. APPROVAZIONE.**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **CONTRARIO** in merito alla regolarità contabile.
- Motivazioni: ....
- Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 29/09/2020

IL RESPONSABILE  
PALLADINO FRANCESCO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)