Comune di Casalecchio di Reno
Via dei Mille,9
40033 Casalecchio di Reno (BO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 48 del 26/05/2016
Adunanza ordinaria – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: LR 20/2000. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE, APPROVAZIONE IN CONFORMITA' ALL' ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RIADOZIONE DI PARTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

L'anno **duemilasedici** addì **ventisei** del mese di **maggio** alle ore **14:00** nella sala delle adunanze consiliari, convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Il Segretario Generale Dott.ssa Raffaella Galliani, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da cui sono risultati presenti n. **21** Consiglieri (giusto verbale di deliberazione n. **45** del **26/05/2016**).

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Paolo Nanni – nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri: Casoni Chiara, Ancarani Ester, Candido Loredana.

Risultano presenti gli Assessori: Abagnato Fabio, Bersanetti Nicola, Bevacqua Concetta, Grasselli Beatrice, Masetti Massimo, Micele Antonella.

Successivamente il Presidente del Consiglio del Consiglio comunale introduce la trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 4 all'ordine del giorno a cui risultano presenti i Signori Consiglieri:

BOSSO MASSIMO	Presente	CINTI FEDERICO	Presente
CASONI CHIARA	Presente	CIRAULO FRANCO	Presente
RUGGERI MATTEO	Presente	MOROTTI ALICE	Presente
FINI GIULIO	Presente	NANNI PAOLO	Presente
LOLLINI ALESSIA	Presente	SETA ERIKA	Presente
PERI LORENA	Presente	PEDICA MIRKO	Presente
GRENDENE ROBERTO	Presente	MURATORI MAURO	Presente
GUIDOTTI ISABELLA	Presente	RAINONE PAOLO	Presente
GURIOLI ANDREA	Presente	CANDIDO LOREDANA	Presente
BARBANI LIBERO	Presente	STEFANELLI STEFANO	Presente
PALUMBERI DARIO	Presente	CEVENINI BRUNO	Presente
BAGLIERI MATTIA	Presente	TONELLI ANDREA	Presente
ANCARANI ESTER	Presente		

PRESENTI N. 25 **ASSENTI N. 0**

copia informatica per consultazione

Deliberazione n. 48 del 26/05/2016

OGGETTO: LR 20/2000. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE, APPROVAZIONE IN CONFORMITA' ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RIADOZIONE DI PARTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- con deliberazione di Giunta provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013 è stato approvato l'Accordo di Pianificazione, sottoscritto con la Provincia di Bologna, oggi Città Metropolitana, per la condivisione degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie, ai sensi dell'art. 14 comma 7 della L.R. 20/2000 e smi
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 19.12.2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la Riqualificazione Urbana, in coerenza con quanto stabilito nel predetto Accordo di Pianificazione
- tale Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la Riqualificazione Urbana è composta dai seguenti elaborati depositati in atti:
  - Relazione illustrativa
  - Norme di Attuazione
  - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)
  - tav. 1 Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali

Atteso:

- ai fini dell'adempimento delle forme di partecipazione la Variante al RUE è stata depositata presso il Comune in libera visione del pubblico a partire dal 15 gennaio 2014;
- che dell'avvenuto deposito è stato dato avviso pubblico tramite pubblicazione sul B.U.R. n. 13 del 15 gennaio 2014 e sul sito istituzionale del Comune (ai sensi dell'art. 56 LR 15/2013) nelle forme di legge;
- nei successivi 60 giorni sono pervenute al Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana nr 37 osservazioni entro i termini e 20 osservazioni fuori termine in merito alla suddetta variante, come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni (allegato A alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto);
- nello stesso periodo la Variante al RUE è stata sottoposta alla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale prevista dalla L.R. 20/2000 art. 5
- nei termini di legge non è pervenuta al Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana alcuna osservazione in merito alla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale della suddetta variante ,come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni alla VAS (allegato B alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto);
- relativamente alla variante in oggetto, AUSL Bologna Sud, Arpa, Autorità di Bacino del Reno, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, IBACN Regione Emilia Romagna hanno espresso parere rispettivamente con

copia informatica per consultazione

note PG 8296 del 13 marzo 2014, PG 12432 del 18 aprile 2014; PG 13763 del 6 maggio 2014, PG 17228 del 6 giugno 2014, PG 8019 del 11 marzo 2014;
- la Provincia di Bologna con delibera di G.P. n. n. 407 del 29/10/2014 ha espresso le proprie riserve, come previsto dalla L.R. 20/2000, art. 32 comma 7, e con successiva nota PG 1406 del 19 gennaio 2015 ha fornito alcuni chiarimenti tecnici in merito alle stesse.

Preso atto che il Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana ha predisposto una specifica Relazione di controdeduzione alle osservazioni dei cittadini, di risposta alle riserve della Provincia, oggi Città Metropolitana, di Bologna e di valutazione dei pareri degli enti allegata al presente atto **1** di cui forma parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di condividere il contenuto di detta relazione per le motivazioni in essa contenute e pertanto per quanto concerne il RUE:

A) in riferimento alle osservazioni pervenute entro i termini di legge (allegato 1C alla relazione di controdeduzione, allegato A al presente atto)

- **relativamente alla osservazione n. 1** presentata dallo Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati da Emilio Pecora, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Posto che la destinazione terziaria "ter" deriva dalla trasposizione dei contenuti di un PUA non più vigente nel RUE adottato, si ritiene accoglibile la richiesta considerate le caratteristiche morfologiche e tipologiche della zona”. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 2** presentata da Rosa Alba Santi in qualità di Amministratore unico di Serena Immobiliare S.r.l., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “La variante al Rue, adottata con dCC 98 del 19/12/2013, ha carattere generale e, una volta approvata, sostituirà completamente gli strumenti ora vigenti. Ciò premesso, la richiesta è ammissibile in quanto coerente con la legge n. 164 del 2014 di conversione del decreto cd. “Sblocca Italia”. Si propone di esplicitare tale possibilità nelle norme del RUE per la strategia RIGE.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 3** presentata da Viviana Corsini in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). Nell'ATE in oggetto si propone di conservare la campitura solo nella zona permeabile soggetta a vincolo cimiteriale e di inserire una norma specifica che consenta di edificare l'eventuale ampliamento derivante dalla strategia RIGE nella parte del lotto non soggetta al vincolo cimiteriale.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla opposizione n. 4** presentata da Margherita Cerasi in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). In conseguenza di questa scelta, nell'ATE

copia informatica per consultazione

in oggetto la campitura è stata eliminata. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto";

- **relativamente alla osservazione n. 5** presentata da Franco Cicerchia in qualità di titolare di REMET S.a.S e Alessandro Guernelli in qualità di tecnico incaricato dal titolare di REMET S.a.S, si propone di respingerla con la seguente motivazione: "L'ufficio segnala la presenza di un errore materiale della destinazione d'uso dell'immobile, per cui provvede a modificarla da "res" a "ter", in considerazione delle verifiche catastali effettuate, come da specifica osservazione d'ufficio nr. 169. Relativamente alle possibilità di ampliamento dell'immobile, si conferma invece la disciplina adottata per la strategia di rigenerazione edilizia ed energetica di cui all'art. 2.2, che è applicata agli edifici esistenti nel territorio urbanizzato con la finalità di migliorarne l'efficienza energetica e la prestazione sismica, perseguendo l'obiettivo di ridurre l'impronta ecologica dell'abitato e rendere più sicuri gli edifici in caso di eventi sismici." In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 6** presentata da Adriano Marzocchi in qualità di rappresentante di Marzocchi Pompe S.p.a, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione: "L'immobile è attualmente soggetto alla strategia RIGE per conservare l'attività produttiva in atto. L'adesione dell'ATE al comparto soggetto a strategia RIGU potrà essere ammissibile qualora l'attività intenda delocalizzarsi al fine di non indurre attraverso un atto di pianificazione la dismissione di un'attività produttiva compatibile con il contesto urbano e con l'intento di non innescare meccanismi di tipo speculativo. Tale adesione potrà avvenire subordinatamente alla definizione di un Accordo con l'Amministrazione comunale utilizzando la procedura definita all'art. 18 della LR 20/2000 e considerando lo stato di fatto e di diritto dei luoghi al momento della negoziazione, come recentemente affermato dalla Legge 164/2014." In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla opposizione n. 7** presentata da Clementi Fabbrica Argenteria s.r.l. in qualità di avente titolo sull'immobile, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "L'attività in oggetto, essendo non inquinante, può permanere nel contesto localizzativo. Qualora l'attività intenda delocalizzarsi, al fine di non indurre attraverso un atto di pianificazione la dismissione di un'attività produttiva compatibile con il contesto urbano e con l'intento di non innescare meccanismi di tipo speculativo, questa potrà avviare l'eventuale riqualificazione seguendo le procedure previste dalla strategia RIVA, introdotta con Osservazione d'Ufficio al PSC, ossia attraverso titolo abilitativo diretto convenzionato. Tale specifica normativa viene precisata all'art. 6.2.4 del PSC, che qui si riporta: "Nell'area n. 12 Clementi (TUM 1) l'attività produttiva può permanere in quanto non inquinante. Eventuali interventi di rivalorizzazione urbana saranno volti a riqualificare l'ambito attraverso la rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area e restaurando il giardino esistente in fregio a via Garibaldi. Gli interventi di trasformazione urbanistica utilizzeranno le regole perequative e compensative e dovranno restituire l'immagine tradizionale della quinta verde su via Garibaldi e realizzare l'inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio del lungofiume cittadino. L'intervento di mutazione dell'uso in atto sarà successivo al trasferimento dell'attività esistente in area idonea." In tali termini si propone di accogliere l'opposizione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione, relativamente all'utilizzo della strategia RIVA, è subordinato all'acquisizione dell'Intesa sul PSC con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi;
- **relativamente alla osservazione n. 8** presentata da Luca Visconti di Modrone

copia informatica per consultazione

in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola Tizzano, si propone di respingerla con la seguente motivazione: "Si coglie positivamente la volontà manifestata di migliorare le condizioni generali degli edifici agricoli esistenti e si ritiene necessario approfondire tale tema nell'ambito di specifica variante al RUE per il territorio rurale, al fine di considerare complessivamente le tematiche della conservazione dell'attività agricola e di tutela del paesaggio. Tale variante sarà predisposta successivamente all'approvazione della presente variante, che si occupa specificatamente della riqualificazione della parte urbana del territorio. In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto nell'ambito del presente procedimento, per valutarla nel merito nel successivo procedimento di variante al RUE per il territorio rurale";

- **relativamente alla osservazione n. 9** presentata da Leandro Soverini in qualità di legale rappresentante di Automercantile San Luca S.p.a., si propone di respingerla con la seguente motivazione: "L'osservazione è stata valutata nell'ambito della risposta data all'osservazione 2 PSC. In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto";
- **relativamente alla osservazione n. 10** presentata da Valerio Lermini in qualità di legale rappresentante di Casalecchio Real Estate S.r.l., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "La complessità della richiesta ha richiesto, per essere valutata ed accolta, la predisposizione di uno specifico accordo ex art. 11 L.241/90 ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione è subordinato all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi
- **relativamente alla osservazione n. 11** presentata da Secondo Salvioli in qualità di legale rappresentante di Salvioli S.nc. di Salvioli Secondo & C, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Si precisa che il Comune non è ente produttore della cartografia di base, ma utilizza le basi cartografiche fornite da Enti competenti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art.1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. Relativamente alla proprietà in oggetto, si precisa che la disciplina per l'ambito in cui ricade la proprietà è inclusa nel perimetro dell'ATE 2302, per cui è destinata all'uso produttivo da condurre secondo la strategia RIGE. La normativa adottata non esclude pertanto l'edificazione, nel rispetto delle distanze minime stabilite dalla legge e della disciplina di Codice Civile". In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 12** presentata da Luigi Marchesini in qualità di legale rappresentante di Meridiana S.r.l. e Galotti S.r.l., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "La complessità della richiesta ha richiesto, per essere valutata ed accolta, la predisposizione di uno specifico accordo ex art. 11 L.241/90 ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000. Relativamente invece al RUE, si provvede a correggere l'identificazione dell'ambito nelle NTA del RUE." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione è subordinato, per quanto attiene il PSC, all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi
- **relativamente alla osservazione n. 13** presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente

copia informatica per consultazione

motivazione:

- in riferimento al **punto a)**: “Per non limitare la possibilità di intervento in immobili non vincolati si conviene di rivedere la perimetrazione delle ATE CONS secondo il criterio per cui queste debbano comprendere tra gli edifici principali solo quelli schedati e sottoposti a disciplina di conservazione e tutela. Nello specifico l'immobile sarà riperimetrato come ricadente in ATE RIGE”;
- in riferimento al **punto b)**: “la strategia RIGE, cui conseguentemente è sottoposto l'immobile, permette ampie possibilità di intervento, riconducibili sia alla manutenzione che alla ristrutturazione edilizia, includendo tra le altre la possibilità di trasformare Superficie Accessoria in Superficie Utile, senza che questo inibisca l'abilitazione edilizia ai fini della modifica della SCA”;
- in riferimento al **punto c)**: “verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). In conseguenza di questa scelta, nell'ATE in oggetto la campitura è stata eliminata”.
  In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;

- **relativamente alla opposizione n. 14** presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Per non ingenerare contradditorietà e non limitare la possibilità di intervento in immobili non vincolati si conviene di rivedere la perimetrazione delle ATE CONS secondo il criterio per cui queste debbano comprendere tra gli edifici principali solo quelli schedati e sottoposti a disciplina di conservazione e tutela. Nello specifico l'immobile, non classificato bene testimoniale, viene perimetrato e inserito in altra ATE, soggetta pertanto a strategia RIGE. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 15** presentata da Valentina Galassini in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, si propone di respingerla con la seguente motivazione: “Si precisa che il PSC alla tavola 2 individua i grandi areali (ambiti) soggetti a RIGE in cui il RUE distingue e perimetra come ATE CONS quelle parti edificate che presentano caratteristiche proprie di edifici di valenza storico-testimoniale. Relativamente agli specifici quesiti si risponde nel merito:
  - in riferimento al **punto a)**: “si conferma la strategia di conservazione del RUE adottato, ritenendo che l'edificio presenti le caratteristiche storico-testimoniali che motivano l'assoggettamento alla strategia di conservazione”;
  - in riferimento al **punto b)**: “si conviene conseguentemente di adeguare la campitura di vincolo testimoniale anche nelle tavole di PSC, in coerenza col RUE adottato”;
  - in riferimento al **punto c)**: “verificato lo stato dei luoghi si propone di confermare la campitura del verde quale valore da conservare.
    In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 16** presentata da Marcella Petracca in qualità di direttore di Ikea Italia Retail S.r.l., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “La norma controdedotta di PSC per i poli funzionali consente un ampliamento una tantum del 10% della SV autorizzata al 2001; pertanto in linea teorica tale norma consente di ampliare in modo definitivo la Sv nella quantità ammessa. Quanto alla quantità di nuova edificabilità eventualmente necessaria sotto il profilo urbanistico, potrebbe farsi riferimento a

copia informatica per consultazione

quanto stabilito con l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 in relazione all'area nr. 35 B est, che consente di realizzare dentro al perimetro dell'area soggetta a PUA nuove quote di SCA con destinazione commerciale." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;

- **relativamente alla osservazione n. 17** presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "La richiesta avanzata consente da un lato una complessiva riqualificazione e ricucitura sotto il profilo estetico dell'immagine della Corte Rurale Villa Giorgi, dall'altro permette l'acquisizione gratuita da parte della AC di un'area fronte strada per una larghezza di ml 5 necessaria all'ampliamento della sede stradale di via Porrettana. A tal fine si propone di predisporre una norma particolare per trasferire l'edificabilità della portineria Giorgi nella corte villa Giorgi, previa sua demolizione in quanto edificio precario e privo di valore estetico." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 18** presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 19** presentata da Gennaro Grosso in qualità di legale rappresentante di G.V.G. S.r.l., si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione: "
  - "in riferimento al **punto a**): avute presenti le caratteristiche fisiche dei luoghi, si conviene di qualificare come specifica ATE a destinazione commerciale l'immobile identificato catastalmente con mappali 1756 e 1757, escludendolo dall'ambito soggetto a RIGU, e assoggettandolo a RIGE. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione in oggetto.
  - "in riferimento al **punto b**): La LR 15 /2013 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia e di c. uso di singole u.i o di edifici non in senso assoluto ma solo "nei casi e nei limiti previsti dal PSC". Al proposito si veda la modifica non sostanziale apportata al RUE con dCC 109 del 18 dicembre 2014, in merito all'ammissibilità del cambio d'uso limitato a singole unità immobiliari. In tali termini si propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
  - "in riferimento al **punto c**): La LR 20/2000 all'art. A-22 c. 3 dispone che "... Gli strumenti urbanistici stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare. A tale scopo gli strumenti urbanistici possono stabilire quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle [minime] previste dalla presente legge." In coerenza con la norma sopra riportata, il RUE ha individuato nei criteri stabiliti dalla DCR 1253/99 il metodo utile per la quantificazione delle dotazioni necessarie, in considerazione delle necessità di sosta connesse alle attività commerciali. In tali termini si propone di respingere il punto c dell'osservazione in oggetto.
  - "in riferimento al **punto d**): Il Rue per gli ambiti RIGU rinvia al progetto partecipato la decisione sulla monetizzazione dei parcheggi, considerata la

copia informatica per consultazione

filosofia che sottende questa strategia volta a riqualificare gli ambiti colmandone le manifeste carenze pregresse, ma contemperandole con la struttura del tessuto urbano in cui si opera. Si propone accogliere il punto d) dell'osservazione in oggetto considerando che il RUE comunque consente interventi di manutenzione e ristrutturazione leggera degli edifici in attesa della formazione del Progetto partecipato per cui risulta coerente con tale previsione l'ammissione della monetizzazione degli standard anche in tali casi.

In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

- **relativamente alla osservazione n. 20** presentata da Venanzio Donini in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Valutando che la strategia RIGU non sarebbe sufficiente a stimolare interventi di rigenerazione di un intero edificio, quando questo ha già attuato nel tempo interventi di riconversione e cambio d'uso per la quasi totalità della sua superficie, l'UT ritiene inopportuno bloccare il cambio d'uso dell'ultima unità immobiliare e fermare un processo di rigenerazione che, per l'immobile in questione, risulta avviato a conclusione. Pertanto l'Ufficio tecnico ha proposto di modificare, anche in pendenza della definitiva approvazione, l'articolo che disciplina la strategia RIGU, nel senso di ammettere, anche in assenza del progetto partecipato previsto dalla strategia RIGU, il cambio d'uso limitatamente a una unità immobiliare, fermo restando il divieto al cambio d'uso per l'intero edificio, che invece rimane subordinato all'approvazione del progetto partecipato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 109 del 18 dicembre 2014. L'osservazione in oggetto è pertanto da considerarsi accolta";
- **relativamente alla osservazione n. 21** presentata da Marco Sabbioni in qualità di legale rappresentante di Sasped S.a.s., si propone di accoglierla con la motivazione assunta per l'osservazione nr. 2 che precede presentata da Serena immobiliare." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 22** presentata da Mauro Rizzi in qualità di legale rappresentante di Rizzi auto di Rizzi rag. Mauro e c. S.a.s., si propone di respingerla con la seguente motivazione: "Verificato lo stato dei luoghi, si ritiene indicato assegnare all'area la destinazione specifica di 'commercio all'aperto', non intasandola con nuove costruzioni". In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 23** presentata da Alvaro Merli in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione:
  - in riferimento al **punto a)**: Si conviene di distinguere la disciplina degli edifici vincolati da quelli non vincolati (cui applicare la strategia RIGE). In tali termini si propone di accogliere il punto a dell'osservazione in oggetto;
  - in riferimento al **punto b)**: Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirlo con altro, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In conseguenza di questa scelta, nell'ATE in oggetto la campitura è stato eliminata. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.

    In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.
- **relativamente alla osservazione n. 24** presentata da Luciano Maria Cellini,

copia informatica per consultazione

Silvano Mignani, Giancarlo Cassanelli in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione:

- "in riferimento al **punto a)**: Si conviene di confermare la disciplina adottata che modula la capacità edificatoria da 300 a 390 mq SCA per i lotti liberi a seconda della prestazione del nuovo edificio, proprio in considerazione del principio di sostenibilità ambientale cui è improntata la variante di riqualificazione; va considerato altresì che tale valore corrisponde all'UFL medio dei lotti dell'aggregato urbano circostante. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
- "in riferimento al **punto b)**: si conviene di ripristinare l'individuazione grafica dei lotti liberi. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
- "in riferimento al **punto c)**: Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare la conservazione delle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
  In tali termini si propone di accogliere parzialmente l''osservazione in oggetto complessivamente intesa.

- **relativamente alla osservazione n. 25** presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati dalla sig. Monica Grandi, titolare della Gelateria Paciugo, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Nell'ambito del presente procedimento è stata condotta una sperimentazione per assumere indicazioni per il perfezionamento della disciplina dell'autorizzazione degli spazi esterni agli esercizi. Le indicazioni emerse nel periodo sperimentale, approvate dal Consiglio Comunale con proprio atto n. 91 del 17/12/2015, si possono riassumere nel seguente modo:
  1. i dehors hanno rilevanza urbanistico-edilizia, e la loro realizzazione deve essere preceduta da un titolo abilitativo edilizio, qualora, dal punto di vista delle caratteristiche tecniche, o poggino su pedana fissa su cui vengono disposti ombrelloni o tende, o siano perimetrati da strutture coperte appoggiate al suolo e/o chiuse ai lati, o siano perimetrati da tende richiudibili (pergotende) che comunque limitano il passaggio dei pedoni; dal punto di vista delle caratteristiche localizzative qualora occupino stalli di sosta individuati con ordinanza
  2. conseguentemente i dehors privi di queste caratteristiche non sono soggetti a disciplina urbanistico-edilizia;
  3. l'autorizzazione di dehors che occupano stalli per la sosta individuati con ordinanza non può essere prolungata oltre sei mesi per anno;
  4. le autorizzazioni per dehors ad oggi rilasciate restano valide fino alla loro naturale scadenza;
  5. le autorizzazioni in scadenza entro il 31/12/2015 potranno regolarizzare la propria situazione entro il 30/06/2016 al fine di gestire adeguatamente i tempi del procedimento.

  Relativamente all'osservazione in oggetto la concessione seguirà le sopra descritte disposizioni in relazione alle caratteristiche e allo spazio su cui insisterà il dehor." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 26** presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a., si propone di accoglierla con la

copia informatica per consultazione

seguente motivazione: “Si precisa che il Comune non è ente cartografico ma utilizza le basi fornite da altri Enti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall’Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art.1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. In fase di presentazione di pratica edilizia sarà cura del tecnico di parte attestare la consistenza legittimata dell'immobile oggetto di intervento. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;

- **relativamente alla osservazione n. 27** presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Si precisa che il Comune non è ente cartografico ma utilizza le basi fornite da altri Enti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall’Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art. 1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. In fase di presentazione di pratica edilizia sarà cura del tecnico attestare la consistenza legittimata dell'immobile oggetto di intervento. Al proposito si richiama anche quanto innovato con L 164/2014 circa l'applicabilità della ristrutturazione edilizia a manufatti la cui presenza sia anche solo storicamente documentata. Si propone comunque di individuare con un simbolo la presenza del manufatto applicandovi la disposizione già prevista per le altre pertinenze dell'ATE. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 28** presentata da Enrica Piacquaddio in qualità di Curatore fallimentare del fallimento di Compagnia Immobiliare Bolognese, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Il RUE adottato prevede apposita norma di salvaguardia che fa salvi gli Accordi già sottoscritti, nonché le definizioni e le unità di misura in essi utilizzati. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 29** presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “La realizzazione di spazi accessori interrati per autorimesse e cantine è previsto all'art. 6.14 del RUE adottato. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla opposizione n. 30** presentata da Carla Albertazzi in qualità di privata cittadina, si propone di respingerla con la seguente motivazione:
  - “in riferimento al **punto a)**: L'edificio mapp. 71 subb 16-22-23-24-25-26-27 è individuato nella base cartografica catastale rispetto alla quale il Comune non ha alcuna competenza di modifica. Peraltro l'art. 1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. Peraltro la questione lamentata riguarda aspetti civilistici tra confinanti e pertanto non pertinenti al procedimento in corso. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
  - “in riferimento al **punto b**): La conferma delle previsioni del PUA approvato nell'area di via Morandi fa riferimento ad atti pubblici, pubblicati, immediatamente visibili presso il Comune e per questo non soggetti a preventivo esame dei controinteressati per ottenerne copia. In tali termini si

copia informatica per consultazione

propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

- **relativamente alla osservazione n. 31** presentata da Giampaolo Monari e Adriana Goldoni in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “In conseguenza dell'osservazione d'ufficio che ha eliminato l'individuazione di fronte commerciale, in considerazione dello stato dei luoghi e l'assenza di attività commerciali, si può ritenere accoglibile la richiesta. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla opposizione n. 32** presentata da Giuseppe Imbellone in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla opposizione n. 33** presentata da Giorgio Ventura in qualità di proprietario della Ventura e C S.a.s., si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Poiché il cantiere per la Casa della Salute e il trasferimento dei servizi sanitari è stato completato si ritiene accoglibile la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'immobile, con destinazione prevalente RES, col vincolo del mantenimento delle caratteristiche del prospetto su via Garibaldi, e strategia RIGE.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla opposizione n. 34** presentata da Bruno Lolli in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Dagli elaborati del Piano di sistemazione particolareggiata (UT 2899), approvato con atto PG 1263/60 del 16 luglio 1960 a firma del Sindaco si è verificato che non sussisteva l'obbligo di cessione dell'area a parcheggio, mentre è obbligata la cessione dell'area stradale. Si ritiene pertanto accoglibile la richiesta di frazionamento e cessione dell'area stradale e di realizzazione a proprio carico di interventi finalizzati al pubblico decoro. Tale realizzazione può essere attuata attraverso un Permesso di costruire convenzionato.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 35** presentata da Renzo Davoli in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In conseguenza di questa scelta, nell' ATE in oggetto la campitura è stata eliminata. In merito all'area in questione si specifica che il potenziamento di spazi accessori è intervento sempre ammesso nei limiti dell'art. 3.5 del RUE. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 36** presentata dal Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bologna in qualità di tecnici esperti, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione:
  - “in riferimento al **punto a)**: In base al principio di sostenibilità, non è possibile prevedere ampliamenti maggiori del 30% nel tessuto esistente, in quanto il tessuto stesso non è in grado di sostenere un aumento di carico maggiore in relazione ai servizi e alle dotazioni esistenti. Si ritiene pertanto che un aumento di carico del 30% sia il maggiore incentivo volumetrico sostenibile

copia informatica per consultazione

dal territorio comunale. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.

- “in riferimento al **punto b)**: il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente con dCC 45 del 28 maggio 2015 che ha coordinato la disciplina del RUE con quanto introdotto dalla L 164/2014. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
- “in riferimento al **punto c)**: In merito al lessico impiegato, si precisa che il Comune si è adeguato al procedimento di standardizzazione effettuato dalla Regione; peraltro l'uso di acronimi, che saranno unificati in tutto il territorio regionale, serve per rendere più leggibile il testo. In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
  In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

- **relativamente alla osservazione n. 37** presentata da Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna in qualità di tecnici esperti, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione:
  - “in riferimento al **punto a)**: Negli edifici soggetti a RIGE è possibile, tra gli altri, realizzare interventi definiti dal RUE sempre ammessi all'art. 3.5 che, con osservazione d'ufficio, sono stati ulteriormente dettagliati. In particolare si specifica che la trasformazione della Superficie Accessoria esistente entro sagoma in Superficie Utile è stata esplicitamente inclusa negli interventi sempre ammessi. Il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente con dCC 45 del 28 maggio 2015 che ha coordinato la disciplina del RUE con quanto introdotto dalla L 164/2014. Relativamente alla strategia RIGE, si specifica che essa è stata ulteriormente dettagliata e l'incentivo è stato maggiormente articolato, lasciando inalterati i valori massimi di premialità cui si può accedere e inserendo la possibilità ulteriore di realizzare le autorimesse pertinenziali interrate necessarie a rendere sostenibile sotto il profilo urbanistico l’intervento. Per quanto attiene gli edifici terziari, si ritiene che per la particolare tipologia degli edifici, l'intervento di miglioramento sismico non renda sostenibile l'incentivo di SCA. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione in oggetto.
  - “in riferimento al **punto b)**: Si conviene di modificare la scrittura dell'articolo 3.5 "Interventi sempre ammessi", recependo le indicazioni pervenute. Relativamente all'ammissibilità di interventi nel sottosuolo, questi sono già ammessi per realizzare esclusivamente dotazioni pertinenziali; non si vedono ragioni per consentire invece altre destinazioni d'uso. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto b) dell'osservazione in oggetto.
  - “in riferimento al **punto c)**: In coerenza con il principio di non duplicazione della normativa vigente a base della LR 15/2013, si propone di inserire specifico rinvio alla normativa vigente sul risparmio energetico, con la seguente frase: "Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico". In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
  - “in riferimento al **punto d)**: Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). Si precisa che con osservazione d'ufficio si è valutato di eliminare per evitare contraddizioni il simbolo = in riferimento alla

copia informatica per consultazione

SCA, in quanto il principio che sottende la variante è che in territorio consolidato il tecnico progettista debba fare riferimento alla SCA legittimata, eventualmente ampliabile solo a determinate condizioni. Relativamente alla specifica richiesta di precisazione si riporta estratto dell'art. 13.5 "Controllo dell'attività edilizia" del RUE in base al quale... "Ai sensi dell'art. 46 della LR 15/2013 è possibile regolarizzare, tramite idoneo titolo abilitativo e previo pagamento delle sanzioni previste, le opere edilizie eseguite in parziale difformità per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 e delle opere di cui è dimostrabile l'esistenza in data antecedente rispetto all'entrata in vigore della L 47/85 pubblicata in GU n. 53 del 2-3-1985). In tali termini si propone di accogliere il punto d) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

B) in riferimento alle osservazioni pervenute oltre i termini di legge (allegato 1C alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto)

- **relativamente alla osservazione n. 38** presentata da Alessandro Malaguti in qualità di privato cittadino e tecnico, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione:
  - "in riferimento al **punto a)**: In ambito soggetto a RIGU si ritiene ammissibile il cambio d'uso di singola unità immobiliare anche in assenza di progetto partecipato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 109 del 18 dicembre 2014. In tali termini si propone di accogliere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
  - "in riferimento al **punto b)**: Relativamente alla proposta di permuta si precisa che l'ufficio con mail del 28/05/2010 aveva già valutato che non sussistevano i presupposti per il suo accoglimento, in quanto non si ravvisava il preminente interesse pubblico. Infatti l'accesso alle aree pubbliche del vecchio acquedotto è già oggi garantito ai sensi dell'art. 1051 del Codice Civile in quanto lotti interclusi (i terreni di proprietà privata sono soggetti a servitù di diritto per garantire l'accesso al lotto intercluso). In tali termini si propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
    In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.
- **relativamente alla osservazione n. 39** presentata da Federico Sforza in qualità di privato cittadino, si propone di respingerla con la seguente motivazione: "L'osservazione riguarda la parte del testo normativo non soggetto alla presente variante. Il tema sarà approfondito con specifica variante al RUE per il territorio rurale, che sarà predisposta successivamente all'approvazione della presente variante. Ai fini del presente procedimento l'osservazione è da considerarsi non pertinente";
- **relativamente alla osservazione n. 40** presentata da Paolo Bacchi in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Si ritiene opportuno perimetrare l'ATE di proprietà come lotto libero (coerentemente con la normativa previgente) riferendovi la disciplina particolare "l'edificazione ammessa corrisponde a quella assentita con parere favorevole PG 6221 del 8/03/2012." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 41** presentata da Alessandro Passerini e Milla Farné in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierle parzialmente con la seguente motivazione:
  - "in riferimento al **punto a)**: Le previsioni della variante tengono conto degli

copia informatica per consultazione

sviluppi delle previsioni sovraordinate. Il CIPE in data 11 luglio 2012 ha approvato il progetto definitivo della Nuova Porrettana, il cui perimetro viene recepito negli strumenti di pianificazione comunale. Si conviene altresì di eliminare la previsione del percorso che interessava il lotto privato in quanto l'area è funzionale all'utilizzo della casa di riposo. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione

- "in riferimento al **punto b)**: "Per quanto attiene i mappali 2165 e 2166, sempre per effetto dell'evoluzione del progetto della Nuova Porrettana, si propone di classificarli quali lotti liberi e assegnandovi la strategia RIGE in considerazione di quanto osservato dai medesimi soggetti nell'osservazione n. 42 che segue.
  In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto"

- **relativamente alla osservazione n. 42** presentata da Alessandro Passerini, Milla Farné, Maurizio Farnè, Giampaolo Farnè in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione: "In considerazione dello stato di fatto dei luoghi si conviene di ripristinare l'individuazione grafica dei lotti liberi, riducendo la capacità edificatoria del lotto modulandola da 300 a 390 mq SCA a seconda della prestazione del nuovo edificio, in considerazione del principio di sostenibilità ambientale cui è improntata la variante di riqualificazione. In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto".
- **relativamente alla osservazione n. 43** presentata da Massimiliano Nanni in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Gianfranco Maccaferri, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Si propone di introdurre nel RUE all'art. 2.2 una norma che assegni incentivi per l'aumento della SCA esistente per edifici di SCA inferiore a 300 mq, in analogia con la norma per l'edificazione dei lotti liberi. La norma introdotta è la seguente: "interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 19/12/2013 sui quali l'edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 19/12/2013 inferiore a mq 300 di SCA: in questo caso sono consentiti aumenti di SCA fino a 300 mq di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o fino a mq 390 di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB". In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto";
- **relativamente alla osservazione n. 44** presentata da Massimiliano Farneti in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Con osservazione d'ufficio nr 30.3 si è esplicitato che, tra gli interventi sempre ammissibili (art. 3.5 RUE), è compresa la trasformazione di Superficie Accessoria in Superficie Utile, valutando positivamente che gli ampliamenti necessari allo svolgimento delle attività umane si possano realizzare entro i volumi già costruiti sul territorio senza consumare altro suolo. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. In tali termini si ritiene accolta l'osservazione in oggetto";
- **relativamente alla osservazione n. 45** presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati del sig. Giovanni Farneti, privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "L'Ufficio tecnico ha valutato l'opportunità di destinare ad usi non pubblici l'area che residua dalla realizzazione del parcheggio pubblico lungo via G. Rossa al fine di consentirvi l'ampliamento di attività produttive esistenti a confine. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto";

copia informatica per consultazione

- **relativamente alla osservazione n. 46** presentata da Camilla Camerini Porzi in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.” In tali termini si ritiene accolta l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 47** presentata da Gabriele Dalboni in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “L'ufficio, attraverso un supplemento istruttorio, considerate le caratteristiche dell'immobile, ritiene condivisibile la richiesta di rimuovere il vincolo testimoniale. Si procede pertanto con l'aggiornamento in cartografia.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 48** presentata da Raffaela Bruni in qualità di Direttore del Settore Patrimonio del Comune di Bologna, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Data la localizzazione della corte è ragionevole includerla nel territorio urbano destinandola ad accogliere servizi per la collettività.” In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 49** presentata da Vincenzo Pochinu Carta in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione: “Si ritiene che l'esigenza espressa possa essere soddisfatta attraverso gli interventi sempre ammessi che, in coerenza con legge regionale e ad osservazione formulata anche d'ufficio, consentono il recupero dei sottotetti e l'adeguamento dei lastrici solari.” In tali termini si considera parzialmente accolta l'osservazione;
- **relativamente alla osservazione n. 50** presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: “Per tipologia e materiali corrispondono alle tradizionali modalità di accrescimento degli edifici rurali per ricovero di attrezzi ed animali da cortile. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto”;
- **relativamente alla osservazione n. 51** presentata da Lorenzo Solmi in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Santi Fabrizio srl, si propone di respingerla con la seguente motivazione: “La foto aerea documenta le caratteristiche del tessuto urbano del primo novecento, corrispondente a quella parte del tessuto. L'UT ritiene pertanto che sussistano i presupposti per mantenere il vincolo in oggetto.” In tali termini si propone di respingere l'osservazione;
- **relativamente alla osservazione n. 52** presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione: “La richiesta avanzata viene valutata accoglibile. A tal fine si propone di predisporre una norma particolare nel RUE che assegni la destinazione ai terreni, che restano di tipo non urbano, quali "aree idonee ad ospitare campo scuola golf e manufatti per massimo mq 80 si SCA". La complessità della realizzazione comporterà per la sua attuazione la predisposizione di una specifica convenzione che approfondirà il tema degli accessi, dei servizi e della mobilità collegati all'attività campo scuola golf.” In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto.
- **relativamente alla osservazione n. 53** presentata da Fabio Montosi in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente

copia informatica per consultazione

motivazione: “Si ritiene di introdurre nel RUE all'art. 2.2 una norma che assegni incentivi per l’aumento della SCA esistente per edifici di SCA inferiore a 300 mq, in coerenza con la norma dei lotti liberi. Il testo introdotto è il seguente: "interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 19/12/2013 sui quali l’edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 19/12/2013 inferiore a mq 300 di SCA: in questo caso sono consentiti aumenti di SCA fino a 300 mq di SCA portando la prestazione energetica dell’edificio alla classe A1 o fino a mq 390 di SCA portando la prestazione energetica dell’edificio alla classe A4 o nZEB". In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto.”

- **relativamente alla osservazione n. 54** presentata da Massimo Gentili in qualità di socio accomandatario di Nana Sas di Massimo Gentili & C, per la parte riferita al RUE, si propone di accoglierla parzialmente con la seguente motivazione:
  - “in riferimento al **punto a dell’osservazione riferita al RUE)**: si veda il parere espresso al punto a) della controdeduzione all'osservazione 18 al PSC;
  - “in riferimento al **punto b dell’osservazione riferita al RUE)**: si prende atto della condivisione della destinazione espressa dall’osservante che tiene conto della storica destinazione commerciale dell'immobile, che ha tenuto conto della normativa sulla vendita di beni ingombranti. A proposito si veda l'osservazione d'ufficio che in recepimento della normativa sovraordinata ha adeguato la disciplina degli usi ammissibili nel RUE. Inoltre richiamando le argomentazioni circa la criticità del traffico nella rete stradale di Casalecchio (punto a), controdeduzione PSC n. 18) si ritiene necessario, nel caso di passaggio dalla vendita di beni ingombranti alla vendita di altra tipologia di beni, limitare la dimensione di ciascuna delle attività di vendita di nuovo insediamento a quella dell’esercizio di vicinato e fatta comunque salva la Superficie di Vendita risultante dall’autorizzazione commerciale, potendovi comunque utilizzare l'intera superficie di vendita effettivamente utilizzata realizzando più unità immobiliari ad uso commerciale. Pertanto il punto b) è parzialmente accolto;
  - “in riferimento al **punto c dell’osservazione riferita al RUE)**: a proposito si veda l'osservazione d'ufficio che in recepimento della normativa sovraordinata ha adeguato la disciplina degli usi ammissibili nel RUE; pertanto il punto c) è parzialmente accolto;
  - “in riferimento al **punto d dell’osservazione riferita al RUE)**: si richiama l'osservazione d'ufficio che in adeguamento della normativa sovraordinata ha modificato la normativa del RUE nel senso espresso dall'osservazione, che dunque in riferimento al punto d) è da ritenersi accolta;
  - “in riferimento al **punto e dell’osservazione riferita al RUE)**: a proposito si veda l'osservazione d'ufficio che adegua la normativa in tema di commercio. Relativamente all'insediamento di nuove medie SV si veda il parere espresso al punto a) della controdeduzione all'osservazione 18 al PSC. Relativamente al caso concreto oggetto di osservazione, ossia l'immobile di proprietà della ditta Nana sas, va altresì specificato che ai sensi della lettura della normativa vigente per superficie di vendita esistente va necessariamente intesa la superficie dei locali effettivamente utilizzati per la vendita all'attualità e che pertanto al fine del computo della SV esistente nell'immobile è necessario fare riferimento alla superficie di pavimento effettivamente utilizzata in forza di tale autorizzazione (conseguentemente alla qualità dei beni ingombranti). Pertanto il presente punto dell'osservazione è parzialmente accolto

copia informatica per consultazione

relativamente all'uso degli spazi e non relativamente alla dimensione dell'esercizio di vendita;

- "in riferimento al **punto f dell'osservazione riferita al RUE)**: si richiama l'osservazione d'ufficio che in adeguamento della normativa sovraordinata ha modificato la normativa del RUE nel senso espresso dall'osservazione (elevando il limite a 250 mq), che dunque per il punto f) è da ritenersi accolta;
- "in riferimento al **punto g dell'osservazione riferita al RUE)**: non è chiaro il riferimento ad un articolo specifico. In ogni caso si fa rilevare come la normativa controdedotta non sia volta ad impedire frazionamenti dei fabbricati esistenti, ma a garantire che tali frazionamenti siano accompagnati dalle dotazioni pertinenziali previste dalla legge nazionale. A tal fine si veda l'osservazione d'ufficio che ha portato da 1,5 a 1 le dotazioni minime necessarie (art. 8.2.1 del RUE); In tali termini il punto g) è parzialmente accolto;
  In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto per la parte riferita al RUE complessivamente intesa.

- **relativamente alla osservazione n. 55** presentata da Alessandra Bergonzoni in qualità di proprietaria e legale rappresentante della Officina meccanica BB spa, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Si prende atto dell'errore materiale segnalato e si propone di apportare la modifica richiesta." In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto;
- **relativamente alla osservazione n. 56** presentata da Camilla Camerini Porzi in qualità di privata cittadina, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "Ritenendo la richiesta accoglibile, si propone di modificare la perimetrazione del lotto privato comprendente l'area in trasferimento. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto";
- **relativamente alla osservazione n. 57** presentata da Francesco Cavazza Isolani in qualità di privato cittadino, si propone di accoglierla con la seguente motivazione: "In ragione della tipologia dell'immobile e dello stato dei luoghi si ritiene ragionevole assegnare all'immobile una destinazione prevalentemente terziaria TER. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto";

Dato atto che al fine della conclusione del procedimento la Giunta Comunale ha definito Accordi ex art. 11 L 241/90 ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 smi come segue:

- deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 10 maggio 2016 che ha approvato lo schema di accordo finalizzato all'accoglimento dell'osservazione n. 10 RUE presentata da Lermini Valerio per Casalecchio Real Estate S.r.l riguardante una maggiore flessibilità alle destinazioni d'uso attualmente previste per l'immobile ex Albergo Pedretti;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 12/11/2014 che ha approvato lo schema di accordo finalizzato all'accoglimento dell'osservazione n. 12 RUE presentata da Luigi Marchesini per Meridiana S.r.l. e Galotti s.r.l riguardante la variazione verso altre destinazioni d'uso per gli interventi previsti nel sub 2.6 (Meridiana Gold);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 23.02.2016 che ha approvato lo schema di accordo finalizzato all'acquisizione di aree per la realizzazione della rotatoria Fattori;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 03/05/2016 che ha approvato lo schema di accordo finalizzato alla realizzazione di un percorso pedonale protetto in via Isonzo a fronte della cessione di un'area pubblica.

copia informatica per consultazione

C) in riferimento alle riserve formulate dalla Città Metropolitana, ex Provincia, di Bologna in relazione al RUE adottato (allegato 1E alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto):

- **relativamente alla riserva n. 3, punto 5:** al fine di recepire la riserva si propone di inserire in calce all'art. 6.1.3 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC l'esplicito riferimento all'art. 2.2 della medesima normativa e l'obbligo di fissare nel RUE il valore dell'indice fondiario di riferimento per le trasformazioni a fini privati
- **relativamente alla riserva n. 6:** si propone il recepimento attraverso l'elaborazione dell'analisi condotta che ha portato a confermare che all'interno del territorio di Casalecchio di Reno non vi sono parti di tessuto urbano riconducibili alle caratteristiche di "*centro storico*", così come riportato all'art. 8.3 del PTCP, in recepimento dell'art. 22 del PTPR.

- **relativamente alla riserva n. 9,**
  - **punto 2:** al fine di recepire la riserva provinciale si propone di articolare il capoverso a) dell'art. 7.3 del comma 3 specificando che non è previsto l'inserimento di nuovi Poli Funzionali. Si propone altresì di specificare al capoverso b) dell'art. 7.3 del comma 3 che il complesso commerciale di vicinato che interessa il centro cittadino (articolato sulle vie Marconi, Garibaldi, Ronzani, Porrettana, Canale, della Chiusa, Martiri, Toti, Guerrini, Corridoni) ha le caratteristiche di cui ai punti b) e c) dell'art. 5.1.2 della DCR n.1253/1999 come integrata con DD.CC.RR nn.344/2002 -653/2005 e DAL. N.155/2008 in quanto riveste i caratteri del centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio ed è servito dalla stazione ferroviaria oltre che da varie linee del TPL. Si propone inoltre di integrare il capoverso c) dell'art. 7.3 del comma 3 distinguendo con lettera c1) le strategie riguardanti gli esercizi di vicinato (ossia quelli la cui superficie di vendita è inferiore a 250 mq) e con lettera c2) le strategie per le medie superfici di vendita di competenza comunale (ossia quelle la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2500 mq). Si propone altresì di introdurre al capoverso d) del comma 3 dell'art. 7.3 integrandovi le superfici di vendita ammesse dal RUE e specificando il limite di 5000 mq che il PTCP individua per le aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio
  - **punto 3:** si può considerare recepita la riserva accogliendo la proposta di integrazione dell'art. 7.3 delle Norme tecniche di attuazione del PSC adottato introducendo al comma 3 il capoverso d) specificando il limite di 5000 mq che il PTCP individua per le aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio e specificando che per aggregazioni di esercizi commerciali si intende quanto stabilito al comma 2 dell'art. 9.5 del PTCP. Conseguentemente si propone di integrare l'art. 12.4 del RUE
  - **punto 4:** al fine di recepire la riserva provinciale si propone di fare espresso riferimento all'art. 13 comma 6 del POIC specificando all'art. 9.8 del RUE che, relativamente agli interventi di ampliamento superiore al 10% della superficie di vendita esistente o di nuova costruzione di nuove superfici di vendita le disposizioni di qualificazione ambientale previste dal RUE dovranno essere integrate con quanto disposto all'art.13, comma 2 e comma 6 del POIC
  - **punto 6:** al fine di recepire la riserva provinciale è necessario distinguere cartograficamente il complesso commerciale di vicinato insediato nel centro tradizionale di Casalecchio dai restanti complessi commerciali di vicinato.

copia informatica per consultazione

Contestualmente si propone di specificare al comma 3 lettera b) dell'art. 7.3 che la dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel complesso commerciale di vicinato che è insediato nel centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio come individuato nella cartografia del PSC e del RUE. Conseguentemente si propone di adeguare il testo dell'art. 12.4 del RUE

- **punto 7:** al fine di recepire la riserva provinciale è necessario distinguere cartograficamente il complesso commerciale di vicinato insediato nel centro tradizionale di Casalecchio dai restanti complessi commerciali di vicinato. Contestualmente si propone di specificare al comma 3 lettera b) dell'art. 7.3 del PSC che le dotazioni territoriali relative all'ampliamento o all'insediamento di nuove superfici di vendita nel complesso commerciale di vicinato che è insediato nel centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio come individuato nella cartografia del PSC e del RUE sono monetizzabili. Conseguentemente si propone di adeguare il testo dell'art. 12.4 del RUE

- **relativamente alla riserva n. 10, punto 2:** al fine di recepire la riserva si propone di inserire nelle Norme tecniche di attuazione del RUE in calce all'articolo 6.1.3.2 gli obblighi stabiliti all'art 6.4.1, c. 6 delle Norme Tecniche del PSC.
- **relativamente alla riserva n. 11:**
  - **punto 1:** al fine di recepire la riserva si propone di introdurre all'art 6.4.2, lett B delle Norme tecniche di attuazione del RUE il riferimento alla documentazione del bilancio ex ante ed ex post che quantifica l'effettivo miglioramento aziendale apportato dall'intervento edilizio e del certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda al febbraio 1995.
  - **punto 2:** al fine di recepire la riserva si propone di introdurre all'art 6.5 delle Norme tecniche di attuazione del RUE l'aggiornamento delle figure degli operatori agricoli eliminando quella dell'Imprenditore Agricolo a titolo principale e aggiornando quella dell'Imprenditore agricolo professionale definito all'Allegato 2 del RUE (Glossario)
  - **punto 3:** si propone di aggiornare la definizione di Azienda agricola all'Allegato 2 del RUE (Glossario), facendo riferimento alla dicitura mutuata dall'ISTAT:"*unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agrarie, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata".* Contestualmente si provvede a inserire un rimando a tale definizione agli artt. 6.3.1 e 6.5del RUE.
  - **punto 4:** la riserva è già nei fatti assolta per quanto argomentato al punto 4 del paragrafo valutazioni tecniche riguardanti la Riserva 11
- **relativamente alla riserva n.12:**
  - **punto 1:** la riserva è da intendersi formalmente recepita in quanto gli aspetti evidenziati saranno argomento della prossima variante per il territorio agricolo, come convenuto con la Provincia
  - **punto 2:** al fine di recepire la riserva, si propone di specificare all'art. 6.1.1 del RUE che non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi.
  - **punto 3:** la riserva è da intendersi formalmente recepita con l'aggiornamento della definizione degli operatori agricoli qualificati.
  - **punto 4:** al fine di garantire coerenza alla disciplina per il territorio rurale, si ritiene opportuno recepire le norme indicate nell'ambito della variante specifica per il territorio rurale, che sarà predisposta successivamente al

copia informatica per consultazione

presente procedimento, e che aggiornerà l'attuale disciplina oggi in vigore

- **relativamente alla riserva n. 15:**
  - **punto 2c:** la specifica viene inserita al cap. 1, art. 1.2, del RUE, in quanto norma di carattere generale.
  - **punto 2d:** la disposizione è stata recepita al capitolo 10, articolo 10.16, del RUE
- **relativamente alla riserva n. 16:**
  - **punto 1a:** Per tutte le aree ricadenti in area di ricarica di tipo D, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità",* l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, corrispondenti al 45% per le destinazioni residenziali e terziarie e al 25% per le funzioni produttive
  - **punto 1b:** Per tutte le aree ricadenti in area di ricarica di tipo A, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona A, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria.
  - **punto 1c:** Per tutte le aree ricadenti in zona B, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* le percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 20% della superficie territoriale ricadente in zona B, per le aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Tale prescrizione non è applicabile all'area Bazzanese Nuova, oggetto di un PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°132 del 2.12.2004
  - **punto 1d:** Per tutte le aree oggetto di trasformazione ricadenti in zona A, B o D, all'interno del paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* la Valsat recepisce la riserva prescrivendo che una quota non superiore al 10% può essere costituita da pavimentazioni permeabili e superfici verdi e che le pavimentazioni permeabili dovranno essere preferibilmente essere costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili e nel caso di parcheggi drenanti le acque dovranno essere sottoposte a trattamento prima della dispersione del suolo o dell'immissione in corpo idrico recettore (PTCP all 1 scheda 4 "relazione-variante in recepimento del PTA regionale"). In recepimento della riserva, la Valsat prescrive inoltre che le pavimentazioni impermeabili debbano prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione; se l'area dell'intervento ricade in zone di ricarica delle acque sotterranee, la Valsat prescrive i canali drenanti siano progettati in modo da poter svolgere la funzione di depurante.
  - **punto 1e:** Per tutte le aree oggetto di interventi ricadenti in terrazzo fluviale in ambito urbanizzato, la Valsat assume l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi

copia informatica per consultazione

insediamenti

- **punto 2b:** In tavola 5.2 “Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque” è stata riportata presenza dei rii San Luca, della Luna e della Cocca, con l’individuazione delle rispettive fasce di Pertinenza e Alvei Fluviali.
- **punto 2c:** Nel paragrafo “verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP” del Settore urbano 2 Via del Lavoro, alla voce corrispondente alla tavola 5.2 “Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque”, è stata richiamata la presenza dei tratti tombati di corsi d’acqua. Nell’ambito dell’”Analisi delle componenti ambientali” del Settore, alla voce “*Scarichi idrici”* si richiamano le criticità del sistema idraulico del Rio Canalazzo legate ai tratti tombati e a cielo aperto idraulicamente insufficienti, con l'alta incidenza delle aree impermeabilizzate che aggravano le criticità nello smaltimento delle acque meteoriche. Per questo motivo, la Valsat prescrive che gli interventi previsti dovranno tendere a migliorare il quadro esistente delle criticità nello smaltimento delle acque meteoriche
- **punto 2d :** In tutti i settori in cui sono presenti tutele fluviali del reticolo minore e minuto, la Valsat prescrive che gli interventi previsti dovranno tendere a migliorare il quadro esistente delle criticità nello smaltimento delle acque meteoriche
- **punto 2e :** Per le aree 2 Vignoni, 3 A. Costa, del Settore urbano 1, che ricadono in Pertinenza Fluviale in Territorio Urbanizzato, la Valsat – ai sensi dell’art. 4.4, richiamando l'art 4.3 del PTCP – specifica che la realizzazione degli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, 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 a introdurre le opportune prescrizioni
- **punto 2f :** Per tutte le aree ricadenti nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua di pianura, così come individuate alla tavola Vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestioni delle acque meteoriche (tav. 5.3), sono recepite nella Valsat le prescrizioni dell'art 4.8 del PTCP, che prevede la realizzazione di vasche di laminazione idonee al recepimento delle acque meteoriche nelle aree non ancora urbanizzate. Più nello specifico per lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto, la Valsat prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane con volumi pari a 500 m3 per ettaro di superficie trasformata, escluso il verde compatto. L'adeguamento delle infrastrutture e la risoluzione delle criticità esistenti è stato quindi inserito negli obiettivi specifici dei Settori 2 e 11, mentre per i Settori 9 e 7 sono state specificate le strategie per la riduzione del rischio idraulico derivante dal reticolo minuto, come meglio specificato per i singoli settori
- **punto 2g:** In recepimento alla riserva formulata, si dovrà fare riferimento alle “Linee Guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura” approvate con Deliberazione n. 1/3 dell'Autorità di Bacino del 01 agosto 2013 al fine di incentivare un approccio maggiormente prestazionale alla progettazione dei piani urbanistici attuativi, per ciò che concerne i sistemi di gestione dell’acqua piovana, che vada oltre il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti dalla normativa di settore
- **punto 3a:** Preso atto della situazione della qualità dell’aria che caratterizza l’agglomerato di Bologna, oltre alle già numerose azioni volte al

copia informatica per consultazione

miglioramento della situazione attuale, la Valsat recepisce la riserva introducendo per i settori urbani che prevedono usi residenziali, sanitari, scolastici ed il verde pubblico indirizzi progettuali volti a porli alla maggiore distanza possibile dalle fonti di emissione di inquinamento atmosferico (traffico, insediamenti produttivi), con l'utilizzo di fasce di verde come mitigazione, pur nella consapevolezza che le fasce verdi fungono da contenimento alla diffusione delle polveri totali ma non sono da considerarsi elementi risolutivi in particolar modo per il particolato più fino

- **punto 3b:** Le azioni previste dalla Variante contribuiscono in generale al miglioramento e in ogni caso non costituiscono mai un peggioramento della qualità dell'aria; le previsioni e le prescrizioni relative all'incremento della funzionalità dei collegamenti ciclo-pedonali e di accessibilità al territorio sono coerenti con quanto previsto dal PAIR, per cui si è colta l'occasione di richiamare la coerenza con il PAIR per ogni settore in cui tali collegamenti vengono previsti
- **punto 4a:** Considerato che le trasformazioni introdotte dalla variante riguardano esclusivamente il tessuto urbanizzato e che gli unici interventi previsti nel territorio urbanizzabile sono conseguenza di un importante riassetto infrastrutturale connesso alla realizzazione e trasferimento della Nuova Porrettana, la riserva viene accolta richiamando per i vari settori urbani interessati dall'inserimento di usi residenziali la possibilità di prevedere la realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei casi di risanamento di situazioni preesistenti e realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità. La conversione ad usi residenziali dovrà essere inoltre essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, anche attraverso l'utilizzo di opportuni accorgimenti progettuali (orientazione e opportuna articolazione dei volumi degli edifici, utilizzo di parapetti in materiale fonoassorbente, ecc.
- **tutele paesaggistiche,:** Nel paragrafo "verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP" del Settore urbano San Biagio e del settore urbano Belvedere-Faianello, alla voce corrispondente alla tavola 5.1 Vincoli del paesaggio e ambiente della terra è segnalata l'appartenenza delle aree Michelangelo-Vinci, Oikos e Norma, al Sistema collinare della collina bolognese. Al paragrafo Analisi delle componenti ambientali, voce *Paesaggio* degli stessi settori urbani, la Valsat recepisce la riserva richiamando esplicitamente gli indirizzi dell'art. 3.2 cc. 12 e 14, del PTCP, i cui contenuti sono in linea con le strategie di trasformazione previste dalla Variante per tali aree (RIPA)
- **relativamente alla riserva in materia di Requisiti cogenti dei regolamenti edilizi** si ritiene opportuno fare riferimento nel RUE all'art. 10.1 all'atto di coordinamento tecnico relativo alle leggi autoapplicative (DGR 994/2014).
- **relativamente alla riserva in materia di Fasce di rispetto delle linee elettriche** Si propone di sostituire l'ultimo capoverso dell'art. 7.4.4 delle NTA del RUE con il seguente: "All'interno delle DPA non sono ammessi usi che prevedano la presenza di persone per periodi maggiori di 4 ore al giorno, ai sensi del DPCM 08/07/2003", recependo in tal modo una analoga richiesta formulata da ARPA.

copia informatica per consultazione

Dato atto che in conseguenza delle controdeduzioni precedentemente illustrate sono state accolte le riserve formulate dalla Provincia, come da allegato 1E alla relazione di controdeduzione allegato 1, per cui è possibile la dichiarazione di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, nonché all'accordo con la Provincia di Bologna, ai sensi degli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000 e s.m.i., fatte salve le parti che attuano contenuti del PSC per i quali si richiede l'intesa con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi del comma 10 dell'art. 32 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Conseguentemente, per le parti del RUE che attuano le parti del PSC per cui è stata richiesta l'Intesa alla Città Metropolitana di Bologna prevista dall'art. 32 comma 10 della L.R. 20/2000 smi , rimane operante il regime di salvaguardia relativamente al RUE approvato con deliberazione Giunta Provinciale n° 48 del 26.02.2001 e s.m.i.;

Dato atto che in zona Bastia la Amministrazione Comunale, in seguito all'inerzia di due proprietà private nonché ad una precisa sollecitazione della Città Metropolitana volta alla tutela della salute pubblica, ha dovuto attivare tramite Ordinanza Sindacale n.°246/2015 una procedura di bonifica coattiva, che comporta l'individuazione negli strumenti urbanistici del terreno interessato con il gravame dell'onere reale per bonifica di sito contaminato ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dagli artt. 250 e 253 del Dlgs 152/2006 e dell'art. 2748 del Codice Civile e disciplinato al nuovo art. 9.11 del RUE.

C) in riferimento alle osservazioni d'ufficio

Vista la relazione di controdeduzione predisposta dal Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana e preso atto che la stessa riguarda contenuti di carattere tecnico-redazionale discendenti dal recepimento di modifiche normative sopravvenute e finalizzate ad una maggiore leggibilità del testo

Preso atto altresì che la stessa relazione propone inoltre modifiche tese ad incidere su interessi legittimi e sull'Accordo di Pianificazione sottoscritto e pertanto:

- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 17** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disciplina della rigenerazione edilizia ed energetica è stata modulata per favorirne la massima attuazione possibile, in quanto voláno per la riqualificazione diffusa del territorio";
- **relativamente alle osservazioni d'ufficio n. 18 e n. 20** e si propone di accoglierle con la seguente motivazione "sono state introdotte precisazioni al fine di non ostacolare i l'attuazione di piccoli interventi nell'attesa dei progetti partecipati di rigenerazione urbana";
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 28** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "trattasi di necessario coordinamento tra disposizione statale e disposizioni comunali";
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 32** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disciplina degli interventi sempre ammessi è tesa a favorire i piccoli interventi di adeguamento/ristrutturazione, slegandoli dal parametro urbanistico della Superficie catastale e collegandoli a quello della superficie utilizzabile";
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 37** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la possibilità che il POC possa individuare interventi da attuare tramite titoli edilizi convenzionati è volta a snellire le procedure e conseguentemente ridurre i tempi per gli interventi meno complessi all'interno del POC";
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 40** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la possibilità di alienare aree acquisite gratuitamente

copia informatica per consultazione

permette di perseguire pubbliche finalità anche nei casi in cui ridotte dimensioni delle stesse aree non ne consentano l'edificazione diretta per ERS ";

- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 43** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "trattasi di dovuto adeguamento sullo stato di diritto dei luoghi in relazione ad una situazione di fatto";
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 57** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disciplina degli interventi sempre ammessi in territorio rurale è tesa a favorire modesti e specifici interventi, slegandoli dalle complesse procedure di controllo previste per il territorio rurale"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 62** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la norma è tesa a favorire la riorganizzazione dei collegamenti verticali negli edifici esistenti"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 69** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "l'introduzione nel glossario della definizione di serra solare e portico tecnologico è tesa a disciplinare interventi sempre più frequenti per l'efficientamento energetico degli immobili e pertanto necessita di una definizione univoca al fine di non generare fraintendimenti nell'applicazione della norma "
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 78** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disciplina dei dehors è stata riarticolata a seguito della sperimentazione condotta nel periodo di salvaguardia degli strumenti urbanistici"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 84** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "si ritiene corretto attribuire al POC il compito di fissare il limite di sostenibilità per la monetizzazione delle dotazioni" in quanto è lo strumento che regola le trasformazioni a scala comunale in relazione alla qualità urbana attesa "
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 89** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "si ritiene ragionevole modificare lo standard posti auto per funzioni che richiamano molto pubblico per non incorrere in eccesso di potere"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 90** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disposizione è volta a favorire la rigenerazione urbana nel territorio già costruito"
- **relativamente alle osservazioni d'ufficio n. 91 e 98** si propone di accoglierle con la seguente motivazione "le disposizioni sono volte a una migliore comprensione e applicazione della norma tesa a favorire la diffusione di parcheggi per biciclette e motocicli"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 94.2, 109 e 138.5** si propone di accoglierle con la seguente motivazione "le disposizioni sono volte a favorire gli interventi edilizi nel territorio consolidato"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 101.2** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disposizione è volta a tutelare la permeabilità dei suoli"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 107.4** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disposizione è volta a favorire la riqualificazione e l'utilizzo di edifici speciali"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 110** si propone di accoglierla con la seguente motivazione "la disposizione è volta alla tutela della salubrità dei locali di abitazione"
- **relativamente alla osservazione d'ufficio n. 119** si propone di accoglierla con

copia informatica per consultazione

la seguente motivazione “la disposizione è volta a favorire il decoro urbano”

- **relativamente alla osservazione d’ufficio n. 123.2** si propone di accoglierla con la seguente motivazione “la disposizione è volta a favorire l’adattabilità”
- **relativamente alla osservazione d’ufficio n. 126** si propone di accoglierla con la seguente motivazione “la disposizione è volta a rendere più chiara l’applicazione della norma sul computo della Sca”
- **relativamente alla osservazione d’ufficio n. 136** si propone di accoglierla con la seguente motivazione “la disposizione è volta ad articolare la disciplina degli usi per una sua più agevole applicazione al territorio in coerenza con il Dlgs 164/2015”
- **relativamente alle osservazioni d’ufficio n. 161 e 162** si propone di accoglierle con la seguente motivazione “l’aggiornamento del catalogo degli edifici sottoposti a tutela testimoniale è volto a preservare i valori del territorio”

Preso atto inoltre che è emerso da incontri con la proprietà delle signore Tomba-Mazzoli condotti in relazione alla loro comunicazione PG.33568 del 3 novembre 2014, che era intenzione delle stesse formulare un'osservazione al RUE nel senso di individuare nella normativa per i lotti liberi non edificati anche il lotto di loro proprietà, con accesso da via Carbonari rimasto inedificato nella lottizzazione approvata dal Comune nel 1965 distinta al Catasto terreni foglio 4 mappale 759 individuata nella planimetria del RUE allegato 2 al presente atto e ritenuto di acquisirla quale osservazione fuori termine e accoglierla in quanto l'area in questione ha condizioni del tutto analoghe a quelle degli altri lotti liberi individuati dal RUE. Pertanto ritenuto opportuno integrare la tav 1 del RUE, “settore urbano 4 – tavola 5 “Manin” modificando la individuazione dell'area in questione e qualificandola quale lotto libero.

Dato atto che a seguito della modifica di alcune previsioni localizzative e di alcune disposizioni normative è necessario riadottare e ripubblicare le modifiche apportate e specificatamente:

- modifiche all’ambito ex-poliambulatorio di via Garibaldi (tav. 1, “settore urbano 4 - tavola 5 Manin”)
- individuazione di distributore carburanti nell’ambito B est (tav. 1, “settore urbano 11 - tavola 2 Galvano”)
- individuazione dei lotti liberi in tav. 1, (tavole varie)
- modifiche per recepimento accordo approvato con DGC 51 del 03/05/2016(tav. 1, “settore urbano 4 - tavola 2 Tripoli”)
- modifiche ambito prospiciente rotatoria Fattori (tav. 1, “settore urbano 7 - tavola 3 Michelangelo”)
- interventi di ristrutturazione di immobili di superficie inferiore a 300 mq (NTA, art. 2.2, punto 1B),
- incentivi per la rigenerazione edilizia degli edifici produttivi e terziari (NTA, art. 2.2.1.2 e 2.2.1.3)
- trasformazione di Superficie Accessoria esistente e /o di superficie di vani comuni entro sagoma in Superficie Utile o Superficie Accessoria (NTA, art. 3.5.2 e 6.14),
- modalità per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (NTA, artt. 8.3 e 8.5)
- definizione degli usi (NTA, art. 12.1),
- disciplina del riesame dei titoli edilizi (NTA, art. 13.7).
- modifiche alla individuazione del lotto libero nella tav. 1 “settore urbano 4_ tav. 5 come individuata nell'allegato **2** al presente provvedimento

copia informatica per consultazione

Ritenuto conseguentemente di condividere le proposte contenute nella detta relazione allegato **1** per le motivazioni in essa contenute e pertanto di procedere alla approvazione della variante al RUE in argomento, integrata con le modifiche scaturite dal recepimento delle osservazioni, dei pareri e delle riserve ed inoltre integrandovi la modifica grafica riportata nell'allegato **2** al presente provvedimento;

Considerato che la Variante di Riqualificazione del RUE integrata con le modifiche precedentemente descritte:

- recepisce e dettaglia quanto approvato dalla Conferenza di Pianificazione con verbale conclusivo, approvato con deliberazione consiliare n. 37 del 16.05.2013, sottoscritto in data 28 maggio 2013 e conseguentemente
- aggiorna i contenuti della strumentazione urbanistica comunale ai principi dello sviluppo sostenibile;
- prevede trasformazioni esclusivamente relativamente a suoli già compromessi sotto il profilo urbanistico edilizio, sviluppando i presupposti per la rigenerazione urbana di parti già compromesse del territorio;
- costituisce il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa;
- contiene il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni territoriali a loro disposizione;
- contiene la previsione delle attività umane sul territorio urbano attivando azioni di salvaguardia e sviluppo del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica;
- si conforma alle leggi e ai Piani sovraordinati fatto salvo per quanto sarà perfezionato attraverso l'intesa di cui all'art. 32, c. 10 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Vista la documentazione predisposta dal Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana modificata in accoglimento delle osservazioni, allegata alla presente

Ritenuto di condividere il contenuto di detta relazione per le motivazioni in essa contenute e pertanto di procedere alla sua approvazione;

Rilevato che gli elaborati di RUE sono coerenti con i contenuti dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto e si interfacciano ai contenuti del PSC di cui individuano gli aspetti attuativi di dettaglio, fatti salvi i contenuti sottoposti a ripubblicazione ai sensi della LR 20/2000 e smi, art.33, comma 4bis e i contenuti che attuano le parti del PSC per cui si richiede l'intesa ai sensi della LR 20/2000 e smi, art.32, comma 10;

Ritenuto infine opportuno e corrispondente all'interesse pubblico procedere alla controdeduzione della variante al RUE per la riqualificazione urbana, nel modo descritto in narrativa;

Sentita la Giunta Comunale;

Preso atto del parere espresso dalla Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio nella seduta del 7 luglio 2014, in atti;

Sentita altresì la Commissione Consiliare competente in materia che ha espresso il relativo parere in atti in data 25/05/2016;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati

copia informatica per consultazione

acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi favorevolmente dai Responsabili del servizio interessato;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Visti:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 e smi;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.03.2004;
- l'Accordo di pianificazione sottoscritto in data 28 maggio 2013 fra il Comune di Casalecchio di Reno e la Provincia di Bologna
- il PSC adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 97 del 19 dicembre 2013 e la relativa relazione di controdeduzione;
- gli atti costitutivi della variante al RUE sopraelencati, modificati come argomentato in narrativa;
- la relazione di controdeduzione;

Uditi e richiamati: l'illustrazione dell'Assessore Bersanetti, gli interventi in sede di discussione generale e le dichiarazioni di voto espressi in sede di trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 3 dell'ordine del giorno (giusta deliberazione n. 47 del 26.05.2016) e la dichiarazione di voto contrario del **Consigliere Muratori (Lega Nord)** il quale auspica una maggiore cura ed attenzione nella individuazione delle priorità di intervento durante la realizzazione dei presenti atti di programmazione.

Richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi sopra indicati

Visto l'esito della votazione, accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Presenti: 25
Votanti: 25
Favorevoli: 17 (Gruppi PD e Casalecchio da Vivere – Lista Civica Paolo Nanni)
Contrari: 8 (Gruppi Lista Civica per Casalecchio di Reno, Movimento 5 Stelle, Forza Italia e Lega Nord)

DELIBERA

1. di approvare la relazione di controdeduzione alle osservazioni alla variante al RUE per la riqualificazione urbana, redatta dal Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, allegato **1** quale parte integrante e sostanziale al presente atto e conseguentemente:
2. **relativamente alle osservazioni pervenute entro i termini di legge *(allegato 1C alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto)***
    - accogliere l'osservazione n. 1 presentata dallo Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati da Emilio Pecora;
    - accogliere l'osservazione n. 2 presentata da Rosa Alba Santi in qualità di Amministratore unico di Serena Immobiliare S.r.l.;
    - accogliere l'osservazione n. 3 presentata da Viviana Corsini in qualità di

copia informatica per consultazione

privata cittadina,

- accogliere l'opposizione n. 4 presentata da Margherita Cerasi in qualità di privata cittadina,
- respingere l'osservazione n. 5 presentata da Franco Cicerchia in qualità di titolare di REMET S.a.S e Alessandro Guernelli in qualità di tecnico incaricato dal titolare di REMET S.a.S;
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 6 presentata da Adriano Marzocchi in qualità di rappresentante di Marzocchi Pompe S.p.a:
- accogliere l'opposizione n. 7 presentata da Clementi Fabbrica Argenteria s.r.l. in qualità di avente titolo sull'immobile;
- respingere l'osservazione n. 8 presentata da Luca Visconti di Modrone in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola Tizzano;
- respingere l'osservazione n. 9 presentata da Leandro Soverini in qualità di legale rappresentante di Automercantile San Luca S.p.a.;
- accogliere l'osservazione n. 10 presentata da Valerio Lermini in qualità di legale rappresentante di Casalecchio Real Estate S.r.l.;
- accogliere l'osservazione n. 11 presentata da Secondo Salvioli in qualità di legale rappresentante di Salvioli S.nc. di Salvioli Secondo & C;
- accogliere l'osservazione n. 12 presentata da Luigi Marchesini in qualità di legale rappresentante di Meridiana S.r.l. e Galotti S.r.l.;
- accogliere l'osservazione n. 13 presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina,
- accogliere l'opposizione n. 14 presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina,
- respingere l'osservazione n. 15 presentata da Valentina Galassini in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà,
- accogliere l'osservazione n. 16 presentata da Marcella Petracca in qualità di direttore di Ikea Italia Retail S.r.l.;
- accogliere l'osservazione n. 17 presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini;
- accogliere l'osservazione n. 18 presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini;
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 19 presentata da Gennaro Grosso in qualità di legale rappresentante di G.V.G. S.r.l., e precisamente:
    - accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione n. 19;
    - respingere il punto b) dell'osservazione n. 19;
    - respingere il punto c) dell'osservazione n. 19;
    - respingere il punto d) dell'osservazione n. 19;
- accogliere l'osservazione n. 20 presentata da Venanzio Donini in qualità di privato cittadino,
- accogliere l'osservazione n. 21 presentata da Marco Sabbioni in qualità di legale rappresentante di Sasped S.a.s.,
- respingere l'osservazione n. 22 presentata da Mauro Rizzi in qualità di legale rappresentante di Rizzi auto di Rizzi rag. Mauro e c. S.a.s.;
- accogliere l'osservazione n. 23 presentata da Alvaro Merli in qualità di privato cittadino;

copia informatica per consultazione

- accogliere parzialmente l'osservazione n. 24 presentata da Luciano Maria Cellini, Silvano Mignani, Giancarlo Cassanelli in qualità di privati cittadini, e precisamente:
  - respingere il punto a) dell'osservazione n. 24;
  - accogliere il punto b) dell'osservazione n. 24;
  - accogliere il punto c) dell'osservazione n. 24;
- accogliere l'osservazione n. 25 presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati dalla sig. Monica Grandi, titolare della Gelateria Paciugo;
- accogliere l'osservazione n. 26 presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a.;
- accogliere l'osservazione n. 27 presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a.,
- accogliere l'osservazione n. 28 presentata da Enrica Piacquaddio in qualità di Curatore fallimentare del fallimento di Compagnia Immobiliare Bolognese;
- accogliere l'osservazione n. 29 presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino;
- respingere l'opposizione n. 30 presentata da Carla Albertazzi in qualità di privata cittadina;
- accogliere l'osservazione n. 31 presentata da Giampaolo Monari e Adriana Goldoni in qualità di privati cittadini;
- accogliere l'opposizione n. 32 presentata da Giuseppe Imbellone in qualità di privato cittadino;
- accogliere l'opposizione n. 33 presentata da Giorgio Ventura in qualità di proprietario della Ventura e C S.a.s.;
- accogliere l'opposizione n. 34 presentata da Bruno Lolli in qualità di privato cittadino;
- accogliere l'osservazione n. 35 presentata da Renzo Davoli in qualità di privato cittadino;
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 36 presentata dal Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bologna in qualità di tecnici esperti, e precisamente:
  - respingere il punto a) dell'osservazione n. 36;
  - accogliere il punto b) dell'osservazione n. 36;
  - accogliere il punto c) dell'osservazione n. 36;
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 37 presentata da Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna in qualità di tecnici esperti, e precisamente:
  - accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione n. 37;
  - accogliere parzialmente il punto b) dell'osservazione n. 37;
  - accogliere il punto c) dell'osservazione n. 37;
  - accogliere il punto d) dell'osservazione n. 37;

3 relativamente alle osservazioni pervenute fuori dai termini di legge *(allegato 1C alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto)*

- accogliere parzialmente l'osservazione n. 38 presentata da Alessandro Malaguti in qualità di privato cittadino e tecnico, e precisamente:
  - accogliere il punto a) dell'osservazione n. 38;

copia informatica per consultazione

    - respingere il punto a) dell'osservazione n. 38;
- valutare non pertinente l'osservazione n. 39 presentata da Federico Sforza in qualità di privato cittadino;
- accogliere l'osservazione n. 40 presentata da Paolo Bacchi in qualità di privato cittadino,
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 41 presentata da Alessandro Passerini e Milla Farné in qualità di privati cittadini, e precisamente:
    - accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione n. 41;
    - accogliere parzialmente il punto b) dell'osservazione n. 41;
    - accogliere parzialmente l'osservazione n. 42 presentata da Alessandro Passerini, Milla Farné, Maurizio Farnè, Giampaolo Farnè in qualità di privati cittadini;
    - accogliere l'osservazione n. 43 presentata da Massimiliano Nanni in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Gianfranco Maccaferri;
    - accogliere l'osservazione n. 44 presentata da Massimiliano Farneti in qualità di privato cittadino;
    - accogliere l'osservazione n. 45 presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati del sig. Giovanni Farneti, privato cittadino;
    - accogliere l'osservazione n. 46 presentata da Camilla Camerini Porzi in qualità di privata cittadina;
    - accogliere l'osservazione n. 47 presentata da Gabriele Dalboni in qualità di privato cittadino;
    - accogliere l'osservazione n. 48 presentata da Raffaela Bruni in qualità di Direttore del Settore Patrimonio del Comune di Bologna;
    - accogliere parzialmente l'osservazione n. 49 presentata da Vincenzo Pochinu Carta in qualità di privato cittadino;
    - accogliere l'osservazione n. 50 presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino;
    - respingere l'osservazione n. 51 presentata da Lorenzo Solmi in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Santi Fabrizio srl;
    - accogliere parzialmente l'osservazione n. 52 presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini:
    - accoglierla parzialmente l'osservazione n. 53 presentata da Fabio Montosi in qualità di privato cittadino;
- accogliere parzialmente l'osservazione n. 54 presentata da Massimo Gentili in qualità di socio accomandatario di Nana Sas di Massimo Gentili & C, e precisamente:
    - accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere parzialmente il punto b) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere parzialmente il punto c) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere il punto d) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere parzialmente il punto e) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere il punto f) dell'osservazione n. 54;
    - accogliere parzialmente il punto g) dell'osservazione n. 54;
- accogliere l'osservazione n. 55 presentata da Alessandra Bergonzoni in qualità di proprietaria e legale rappresentante della Officina meccanica BB spa;
- accogliere l'osservazione n. 56 presentata da Camilla Camerini Porzi in

copia informatica per consultazione

qualità di privata cittadina;

- accogliere l'osservazione n. 57 presentata da Francesco Cavazza Isolani in qualità di privato cittadino;
- accogliere l'osservazione fuori termine formulata da Iolanda Tomba ed Elisabetta Mazzoli allegato **2** alla presente deliberazione

4 relativamente alle riserve formulate dalla Città Metropolitana, ex Provincia, di Bologna *(allegato 1E alla relazione di controdeduzione, allegata al presente atto)*

- accogliere le riserve formulate dalla Città Metropolitana, ex Provincia, di Bologna, ad eccezione delle parti che attuano i contenuti del PSC per cui è richiesta l'intesa alla Città Metropolitana stessa, come previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 20/2000;

5 in riferimento alle osservazioni d'ufficio

- accogliere le osservazioni d'ufficio per le motivazioni espresse in narrativa
- proporre alla Città Metropolitana le osservazioni relative alle parti che attuano i contenuti del PSC per cui è necessario acquisire l'intesa, come previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 20/2000.

6 approvare, conseguentemente, con le integrazioni contenute nella detta relazione di controdeduzione, la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la Riqualificazione Urbana, composta dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)
- tav 1 Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurale
- modifiche alla individuazione del lotto libero nella tav. 1 "settore urbano 4_ tav. 5 come individuata nell'allegato **2** al presente provvedimento

7 di ri-adottare, per i motivi espressi in narrativa, i seguenti contenuti del RUE ai sensi della LR 20/2000 smi, art. 33:

- modifiche all'ambito ex-poliambulatorio di via Garibaldi (tav. 1, "settore urbano 4 - tavola 5 MANIN")
- individuazione del distributore carburanti nell'ambito B est (tav. 1, "settore urbano 11 - tavola 2 GALVANO")
- individuazione dei lotti liberi in tav. 1, (tavole varie)
- modifiche per recepimento accordo approvato con DGC 51 del 03/05/2016 (tav. 1, "settore urbano 4 - tavola 2 TRIPOLI")
- modifiche ambito prospiciente rotatoria Fattori (tav. 1, "settore urbano 7 - tavola 3 MICHELANGELO")
- interventi di ristrutturazione di immobili di superficie inferiore a 300 mq (NTA, art. 2.2, punto 1B),
- incentivi per la rigenerazione edilizia degli edifici produttivi e terziari (NTA, art. 2.2.1.2 e 2.2.1.3)
- trasformazione di Superficie Accessoria esistente e /o di superficie di vani comuni entro sagoma in Superficie Utile o Superficie Accessoria (NTA, art.

copia informatica per consultazione

3.5.2 e 6.14),
- modalità per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (NTA, artt. 8.3 e 8.5)
- definizione degli usi (NTA, art. 12.1),
- disciplina del riesame dei titoli edilizi (NTA, art. 13.7);
- modifiche alla individuazione del lotto libero nella tav. 1 “settotre urbano 4_ tav. 5 come individuata nell'allegato **2** al presente provvedimento

8 relativamente all’applicazione della normativa di bonifica sui siti inquinati, a seguito dell’Ordinanza Sindacale n. 246/2015, di individuare negli strumenti urbanistici del terreno interessato con il gravame dell’onere reale per bonifica di sito contaminato ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dagli artt. 250 e 253 del Dlgs 152/2006 e dell’art. 2748 del Codice Civile e disciplinato al nuovo art. 9.11 del RUE

9 di dichiarare il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), come risultante in seguito alle modifiche conseguenti alle controdeduzioni, coerente con la variante al PSC per la riqualificazione urbana, fatte salve le parti grafiche e normative precedentemente descritte al punto 7 che precede e specificatamente individuate negli elaborati, per le quali si procede alla ripubblicazione;
10 di subordinare l’approvazione dei contenuti della disciplina del RUE per le parti che attuano la disciplina del PSC per cui è stata richiesta l’intesa con la Città Metropolitana di Bologna, come previsto dall'art. 32 comma 10 della L.R. 20/2000, al perfezionamento dell'Intesa medesima;
11 di provvedere alla pubblicazione delle parti del RUE descritte ai punti 7 e 10 che precedono;
12 di trasmettere alla Città Metropolitana di Bologna le parti del RUE che attuano la disciplina del PSC per cui è stata richiesta l’intesa, di cui al punto che precede;
13 di dare atto che relativamente alle parti per cui è richiesta l’Intesa rimane operante il regime di salvaguardia relativamente al RUE approvato con Decreto Presidente della Provincia 12 ottobre 2012;
14 di dare atto che i contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui ai punti 7 e 10 che precedono saranno dunque sottoposti a successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale nella sua versione integrale e coordinata del RUE complessivo a seguito della presa d'atto dell'intesa espressa dalla Città Metropolitana di Bologna ;
15 di dare atto che i contenuti del RUE approvato, descritti al punto 9 che precede, entreranno in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 12 e 13 dell'art. 32 nonché del comma 2 e 3 dell'art. 33 della Legge Regionale n. 20/00 e s.m.i. ad eccezione delle parti che attuano i contenuti del PSC soggetti ad Intesa, di cui al punto 10 che precede, e dei contenuti soggetti a riadozione descritti al punto 7 che precede;
16 di dare atto che il Responsabile del procedimento è il Dirigente dell’Area Servizi al Territorio.

copia informatica per consultazione

Comune di Casalecchio di Reno
Via dei Mille,9
40033 Casalecchio di Reno (BO)

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

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
Paolo Nanni	Raffaella Galliani

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

VARIANTE AL RUE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

ADOZIONE	dCC 98 del 19/12/2013
PUBBLICAZIONE	**DAL 15 GENNAIO 2014**
OSSERVAZIONI AL RUE	NR 37 ENTRO I TERMINI E 20 FUORI TERMINE
OSSERVAZIONI ALLA VAS /VALSAT	NON PERVENUTE

1. Premessa

Con dCC 98 del 19/12/2013 è stata adottata la Variante al RUE per la Riqualificazione Urbana, coordinata con la Variante al PSC adottata con dCC 97 del 19.12.2013, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme di Attuazione;
- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);
- Tav. 1 - Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali.

In relazione alle modifiche proposte allo strumento urbanistico per il recepimento di osservazioni pervenute da cittadini o proposte dall'ufficio, occorre ripartire il RUE in tre sezioni in base ai differenti percorsi amministrativi:

1. una sezione che segue la procedura di controdeduzione e approvazione ai sensi della LR 20/2000 smi, art. 33 c.1;
2. una sezione che è subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi; per alcuni di questi contenuti occorre procedere anche a nuova procedura di VAS;
3. una sezione da riassoggettare a procedura di adozione e pubblicazione ai sensi della LR 20/2000 smi, art. 33.

La presente relazione riferisce:

- delle osservazioni al RUE pervenute da parte dei cittadini;
- delle osservazioni alla VAS / VALSAT;
- dell'esame dei pareri Ausl, ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali (IBACN), Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici;
- dell'esame delle Riserve e delle Valutazioni ambientali della Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna;
- delle modifiche d'ufficio
- delle parti subordinate all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna
- delle parti da riassoggettare a procedura di adozione e pubblicazione.

2. Controdeduzioni alle osservazioni al RUE

Ai fini dell'adempimento delle forme di partecipazione la variante al RUE è stata oggetto di avviso pubblicato e comunicato nelle forme previste dalla normativa vigente. Nei termini di legge sono

copia informatica per consultazione

pervenute nr 37 osservazioni come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni allegato con lettera "A" alla presente relazione e precisamente:

- osservazione n. 1 presentata dallo Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati da Emilio Pecora;
- osservazione n. 2 presentata da Rosa Alba Santi in qualità di Amministratore unico di Serena Immobiliare S.r.l.;
- osservazione n. 3 presentata da Viviana Corsini in qualità di privata cittadina;
- opposizione n. 4 presentata da Margherita Cerasi in qualità di privata cittadina;
- osservazione n. 5 presentata da Franco Cicerchia in qualità di titolare di REMET S.a.S e Alessandro Guernelli in qualità di tecnico incaricato dal titolare di REMET S.a.S;
- osservazione n. 6 presentata da Adriano Marzocchi in qualità di rappresentante di Marzocchi Pompe S.p.a;
- osservazione n. 7 presentata da Clementi Fabbrica Argenteria s.r.l. in qualità di avente titolo sull'immobile;
- osservazione n. 8 presentata da Luca Visconti di Modrone in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola Tizzano;
- osservazione n. 9 presentata da Leandro Soverini in qualità di legale rappresentante di Automercantile San Luca S.p.a.;
- osservazione n. 10 presentata da Valerio Lermini in qualità di legale rappresentante di Casalecchio Real Estate S.r.l.;
- osservazione n. 11 presentata da Secondo Salvioli in qualità di legale rappresentante di Salvioli S.nc. di Salvioli Secondo E C;
- osservazione n. 12 presentata da Luigi Marchesini in qualità di legale rappresentante di Meridiana S.r.l. e Galotti S.r.l.;
- osservazione n. 13 presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina;
- opposizione n. 14 presentata da Gabriella Ruggeri in qualità di privata cittadina;
- osservazione n. 15 presentata da Valentina Galassini in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà;
- osservazione n. 16 presentata da Marcella Petracca in qualità di direttore di Ikea Italia Retail S.r.l.;
- osservazione n. 17 presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini;
- osservazione n. 18 presentata da Paola Moleterni,Daniele Zambelli, Elena Zambelli, Serena Cabianca per Luisa Moleterni in qualità di privati cittadini;
- osservazione n. 19 presentata da Gennaro Grosso in qualità di legale rappresentante di G.V.G. S.r.l.;
- osservazione n. 20 presentata da Venanzio Donini in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 21 presentata da Marco Sabbioni in qualità di legale rappresentante di Sasped S.a.s.;
- osservazione n. 22 presentata da Mauro Rizzi in qualità di legale rappresentante di Rizzi auto di Rizzi rag. Mauro e c. S.a.s.;
- osservazione n. 23 presentata da Alvaro Merli in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 24 presentata da Luciano Maria Cellini, Silvano Mignani, Giancarlo Cassanelli in qualità di privati cittadini;
- osservazione n. 25 presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati dalla sig. Monica Grandi, titolare della Gelateria Paciugo;
- osservazione n. 26 presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a.;
- osservazione n. 27 presentata da Albina Franchi in qualità di legale rappresentante di Cogefrin S.p.a.;
- osservazione n. 28 presentata da Enrica Piacquaddio in qualità di Curatore fallimentare del fallimento di Compagnia Immobiliare Bolognese;
- osservazione n. 29 presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino;
- osservazione/opposizione n. 30 presentata da Carla Albertazzi in qualità di privata cittadina;
- osservazione n. 31 presentata da Giampaolo Monari e Adriana Goldoni in qualità di privati cittadini;
- opposizione n. 32 presentata da Giuseppe Imbellone in qualità di privato cittadino;
- opposizione n. 33 presentata da Giorgio Ventura in qualità di proprietario della Ventura e C S.a.s.;
- opposizione n. 34, presentata da Bruno Lolli in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 35 presentata da Renzo Davoli in qualità di privato cittadino;

copia informatica per consultazione

- osservazione n. 36 presentata dal Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bologna in qualità di tecnici esperti;
- osservazione n. 37 presentata da Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna in qualità di tecnici esperti.

Fuori dai termini di legge sono pervenute nr 20 osservazioni come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni allegato con lettera "A" alla presente relazione e precisamente:

- osservazione n. 38 presentata da Alessandro Malaguti in qualità di privato cittadino e tecnico;
- osservazione n. 39 presentata da Federico Sforza in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 40 presentata da Paolo Bacchi in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 41 presentata da Alessandro Passerini e Milla Farné in qualità di privati cittadini,.
- osservazione n. 42 presentata da Alessandro Passerini, Milla Farné, Maurizio Farnè, Giampaolo Farnè in qualità di privati cittadini;
- osservazione n. 43 presentata da Massimiliano Nanni in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Gianfranco Maccaferri;
- osservazione n. 44 presentata da Massimiliano Farneti in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 45 presentata da Studio tecnico associato Quadri in qualità di tecnici incaricati del sig. Giovanni Farneti, privato cittadino;
- osservazione n. 46 presentata da Camilla Camerini Porzi in qualità di privata cittadina;
- osservazione n. 47 presentata da Gabriele Dalboni in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 48 presentata da Raffaela Bruni in qualità di Direttore del Settore Patrimonio del Comune di Bologna
- osservazione n. 49 presentata da Vincenzo Pochinu Carta in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 50 presentata da Luca Piacentini in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 51 presentata da Lorenzo Solmi in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Santi Fabrizio srl;
- osservazione n. 52 presentata da Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari in qualità di privati cittadini;
- osservazione n. 53 presentata da Fabio Montosi in qualità di privato cittadino;
- osservazione n. 54 presentata da Massimo Gentili in qualità di socio accomandatario di Nana Sas di Massimo Gentili & C;
- osservazione n. 55 presentata da Alessandra Bergonzoni in qualità di proprietaria e legale rappresentante della Officina meccanica BB spa.
- osservazione n. 56 presentata da Camilla Camerini Porzi in qualità di privata cittadina;
- osservazione n. 57 presentata da Francesco Cavazza Isolani in qualità di privato cittadino.

L'esame dettagliato delle osservazioni pervenute è allegato alla presente relazione con lettera "C", in cui si da conto delle modifiche apportate negli elaborati tecnici conseguenti l'eventuale recepimento dell'osservazione.
La seguente tabella riassume l'esito delle valutazioni effettuate.

	Nr osservazione		PG	Data PG	Osservante	Tipologia	Esito proposto
	PS_RUE	PS_PSC					
osservazioni pervenute nei termini di legge	1		2865	27/01/2014	Studio tecnico associato Quadri per Emilio Pecora	osservazione	accolta
	2		5497	18/02/2014	Rosa Alba Santi per Serena Immobiliare S.r.l.	osservazione	accolta
	3		6570	26/02/2014	Viviana Corsini	osservazione	accolta
	4		7805	08/03/2014	Margherita Cerasi	opposizione	accolta
	5		8028	11/03/2014	Franco Cicerchia e Alessandro Guernelli per Remet S.a.s	osservazione	respinta
	6		8331	13/03/2014	Adriano Marzocchi per Marzocchi Pompe S.p.a.	osservazione	parzialmente accolta
	7	2	8459	14/03/2014	Clementi Fabbrica Argenteria	opposizione	accolta

copia informatica per consultazione

					s.r.l.		
	8		8463	14/03/2014	Luca Visconti di Modrone per Azienda Agricola Tizzano	osservazione	respinta
	9		8489	14/03/2014	Leandro Soverini per Automercantile San Luca S.p.a.	osservazione	respinta
	10	4	8490	14/03/2014	Lermini Valerio per Casalecchio Real Estate S.r.l.	osservazione	accolta
	11		8524	14/03/2014	Secondo Salvioli per Salvioli S.nc. di Salvioli Secondo E C	osservazione	accolta
	12	5	8531	14/03/2014	Luigi Marchesini per Meridiana S.r.l. e Galotti s.r.l.	osservazione	accolta
	13		8550	14/03/2014	Gabriella Ruggeri	osservazione	accolta
	14		8551	14/03/2014	Gabriella Ruggeri	opposizione	accolta
	15		8555	15/03/2014	Valentina Galassini	osservazione	respinta
	16		8563	15/03/2014	Marcella Petracca per Ikea italia Retail S.r.l.	osservazione	accolta
	17	7	8577	15/03/2014	Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari	osservazione	accolta
	18		8580	15/03/2014	Paola Moleterni,Daniele Zambelli, Elena Zambelli, Serena Cabianca per Luisa Moleterni	osservazione	accolta
	19	9	8633	17/03/2014	Gennaro Grosso per G.V.G. S.r.l.	osservazione	parzialmente accolta
	20		8637	17/03/2014	Venanzio Donini	osservazione	accolta
	21		8638	17/03/2014	Marco Sabbioni per Sasped S.a.s.	osservazione	accolta
	22		8640	17/03/2014	Mauro Rizzi per Rizzi Auto di Rizzi rag. Mauro e c. S.a.s.	osservazione	respinta
	23		8641	17/03/2014	Alvaro Merli	osservazione	accolta
	24		8648	17/03/2014	Luciano Maria Cellini, Silvano Mignani, Giancarlo Cassanelli	osservazione	parzialmente accolta
	25		8656	17/03/2014	Studio tecnico associato Quadri per Gelateria Paciugo	osservazione	accolta
	26		8657	17/03/2014	Albina Franchi per Cogefrin S.p.a.	osservazione	accolta
	27		8661	17/03/2014	Albina Franchi per Cogefrin S.p.a.	osservazione	accolta
	28		8665	17/03/2014	Enrica Piacquaddio per Compagnia Immobiliare Bolognese	osservazione	accolta
	29	11	8673	17/03/2014	Luca Piacentini	osservazione	accolta
	30	12	8679	17/03/2014	Carla Albertazzi	opposizione	respinta
	31		8689	17/03/2014	Giampaolo Monari, Adriana Goldoni	osservazione	accolta
	32		8691	17/03/2014	Giuseppe Imbellone	opposizione	accolta
	33		8694	17/03/2014	Giorgio Ventura per Ventura e C S.a.s.	opposizione	accolta
	34		8697	17/03/2014	Bruno Lolli	opposizione	accolta
	35		8712	17/03/2014	Renzo Davoli	osservazione	accolta
	36	14	8714	17/03/2014	Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bologna	osservazione	parzialmente accolta
	37		8722	17/03/2014	Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna	osservazione	parzialmente accolta

copia informatica per consultazione

osservazioni pervenute fuori dai termini di legge	38		19256	25/06/2014	Alessandro Malaguti	osservazione	parzialmente accolta
	39		21246	10/07/2014	Federico Sforza	osservazione	non pertinente
	40		24756	12/08/2014	Paolo Bacchi	osservazione	accolta
	41		28279	19/09/2014	Alessandro Passerini e Milla Farnè	osservazione	parzialmente accolta
	42		28283	19/09/2014	Alessandro Passerini,Milla Farnè, Maurizio Farnè, Giampaolo Farnè	osservazione	parzialmente accolta
	43		30929	09/10/2014	Massimiliano Nanni per Gianfranco Maccaferri	osservazione	accolta
	44		31683	16/10/2014	Massimiliano Farneti	osservazione	accolta
	45	15	32838	28/10/2014	Studio tecnico associato Quadri per Giovanni Farneti	osservazione	accolta
	46		32886	28/10/2014	Camilla Camerini Porzi	osservazione	accolta
	47		3892	07/02/2015	Gabriele Dalboni	osservazione	accolta
	48	17	8367	19/03/2015	Raffaela Bruni per il Comune di Bologna	osservazione	accolta
	49		9133	27/03/2015	Vincenzo Pochinu Carta	osservazione	parzialmente accolta
	50		9609	01/04/2015	Luca Piacentini	osservazione	accolta
	51		10970	16/04/2015	Lorenzo Solmi per Santi Fabrizio srl	osservazione	respinta
			1110	17/04/2015		osservazione	
	52		25110	03/09/2015	Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari	osservazione	parzialmente accolta
	53		29287	09/09/2015	Fabio Montosi	osservazione	parzialmente accolta
	54	18	29510	12/09/2015	Nana Sas di Massimo Gentili & C	osservazione	parzialmente accolta
	55		30163	19/10/2015	Alessandra Bergonzoni per Officina meccanica B.B. Spa	osservazione	accolta
	56		33125	12/11/2015	Camilla Camerini Porzi	osservazione	accolta
	57		7029	08/03/2016	Francesco Cavazza Isolani	osservazione	accolta

Da parte di privato sig Boschi è inoltre pervenuta proposta con nota PG 29446 del 29/09/2014 in merito alla richiesta di acquisizione di una porzione di area a verde pubblico in via Isonzo a fronte della realizzazione di marciapiede sulla medesima via. Con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 03/05/2016 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 11 L 241/90 finalizzato all'attuazione degli interventi proposti. Il recepimento dell'accordo comporta variazione della tavola "Settore urbano 4 – tav. 2 Tripoli" del RUE adottato.

3. Osservazioni alla VAS / VALSAT

La variante al RUE è sottoposta alla procedura di valutazione ambientale di cui all'art. 5 della LR 20/2000. Ai sensi della LR 20/2000, art. 5 comma 6, le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste per il Piano sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani, al fine di evitare duplicazioni delle fasi procedurali.
Nei termini di legge non sono pervenute osservazioni come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni alla VAS / VALSAT allegato con lettera "B" alla presente relazione.
Ai sensi si legge l'elaborato di VAS/VALSAT e i pareri relativi degli Enti competenti in materia ambientale sono stati valutati dalla Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna (vedi punto 5 della presente relazione).

copia informatica per consultazione

4. Esame dei pareri Ausl, ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali (IBACN), Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici

Sono pervenuti i seguenti pareri:
- Ausl - nota PG 8296 del 13 marzo 2014
- ARPA - nota PG 12432 del 18 aprile 2014
- Autorità di Bacino del Reno - nota PG 13763 del 06/05/2014
- IBACN - nota PG 8019 del 11/03/2014
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici - nota PG 17228 del 06/06/2014.

L'esame dettagliato dei pareri degli Enti e le modifiche agli elaborati tecnici conseguenti l'accoglimento dei pareri stessi è allegato alla presente relazione con lettera "D".

5. Esame delle Riserve e delle Valutazioni ambientali della Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna

La Provincia di Bologna con nota PG 33906 del 05/11/2014 ha comunicato che con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 407 del 29/10/2014 ha approvato le seguenti determinazioni:
- RISERVE/OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41, LR 20/2000
  In ordine alla conformità della proposta di modifica in questione alla pianificazione sovraordinata la Provincia ha ritenuto di (formulare / non formulare) le seguenti riserve/osservazioni valutando (positivamente) il provvedimento (ed esprimendo suggerimenti per la fase esecutiva.).
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008 e della LR 9/2008.

Con successiva nota PG 1406 del 19 gennaio 2015 la Città Metropolitana (ex Provincia) ha fornito alcuni chiarimenti tecnici in merito alle riserve precedentemente formulate.
L'esame dettagliato del parere e le modifiche agli elaborati tecnici conseguenti l'accoglimento delle riserve espresse è allegato alla presente relazione con lettera "E".

6. Modifiche d'ufficio

PREMESSA
A far data dalla adozione del nuovo testo normativo questo è entrato nel regime di operatività limitata cosiddetto di salvaguardia. In tale periodo si è potuto sperimentare l'effetto concreto delle norme sul territorio e verificare come venivano utilizzate dagli operatori pubblici e privati. Inoltre durante questo periodo è intervenuto un forte rinnovo della normativa statale e regionale nelle materie dell'edilizia, dell'energia e della sismica ed anche della normativa di gestione dei procedimenti , in particolare di quelli di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in cui è l'operatore privato che assevera la conformità del titolo edilizio alla normativa. Tali modifiche hanno anche recepito il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio il 7 luglio 2014.
Tale sperimentazione ha indotto ad apportare alla Normativa del RUE alcune modifiche tese, da un lato a renderlo più leggibile e utilizzabile dagli utenti esterni al Comune, dall'altro per rendere le disposizioni normative più efficaci in relazione al raggiungimento degli obiettivi posti dall'Amministrazione e per renderle coerenti con le modifiche della legge statale e regionale nel frattempo intervenute.
In particolare si è operato :
- sulla strategia di rigenerazione urbana distinguendo l'incentivo per il miglioramento della prestazione energetica, da quello per il miglioramento della prestazione sismica
- precisato quali sono i piccoli interventi che possono comunque essere condotti sulle singole unità immobiliari senza necessità di intervenire ristrutturando l'intero edificio
- inserita la possibilità di adeguare gli edifici realizzati prima del 1985 alle reali condizioni del costruito al fine di consentire il rilascio delle agibilità

copia informatica per consultazione

- coordinato l'obbligo di reperire dotazioni pertinenziali agli edifici esistenti in relazione alle innovazioni legislative che hanno considerato il frazionamento e il cambio d'uso senza opere come interventi che non producono impatto urbanistico
- è stata distinta la nuova strategia di Rivalorizzazione Urbana al fine di snellire le procedure di interventi di ridotte dimensioni
- è stato definito il concetto di lotto minimo edificato per equilibrare la norma sui lotti liberi che ammette la costruzione di edifici per 300 mq di SCA consentendo anche ai lotti già edificati di raggiungere la consistenza edilizia analoga
- è stato precisato il regime di intervento nelle aree in attesa che vengano inserite nel POC consentendo interventi manutentivi dello stato legittimato
- modificato la disciplina degli usi ammessi negli immobili coordinando il testo con il Dlgs 164/ 2014 individuando in relazione alle caratteristiche dei tessuti urbani gli usi prevalenti e gli usi con questi compatibili negli edifici
- modificato conseguentemente la disciplina della monetizzazione delle dotazioni territoriali che nella nuova stesura è collegata al tipo di intervento e di uso e non al settore urbano di riferimento
- specificata la disciplina di spazi particolari, quali interrati, piscine, vani chiusi, che non erano trattati nella stesura adottata
- riorganizzata la disciplina delle attività commerciali al dettaglio adeguandola alle disposizioni regionali in materia.

Alcune di queste modifiche, essendo state introdotte successivamente all'Accordo di Pianificazione con la Provincia, sono soggette al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana. Di queste buona parte sarà anche soggetta a ripubblicazione in quanto incide su interessi legittimi e deve conseguentemente lasciare spazio alle osservazioni degli interessati.

MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO

1. corretti refusi terminologici e/o di sintassi e aggiornati alcuni riferimenti normativi in recepimento delle indicazioni della DGR 994/2014, con revisione del testo complessivo;
2. in tutto il testo sostituita la dicitura "territorio urbanizzato marginale" con "territorio urbano marginale"
3. in tutto il testo quando si parla di sopraelevazione dei manufatti è stato inserito un rimando al rispetto dei limiti di altezza fissati dalla tav. 4.4 del PSC;
4. in coda al capitolo 1 sono stati inseriti i contenuti degli articoli 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5 del RUE adottato (norme di salvaguardia) eliminando le prescrizioni limitate al periodo di salvaguardia (concluso con l'approvazione del RUE) e modificando per lo stesso motivo il titolo degli art. 1.6 e 1.7;
5. art. 1.1:
   5.1. eliminato parti del testo per migliorare la scorrevolezza dell'articolo
   5.2. in coda è stata inserita la seguente dicitura: "In alcune parti della normativa, specificatamente individuate nella tavola 2bis del PSC e con sfondo grigio nelle presenti norme, la disciplina è sospesa in quanto soggetta all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana. In tali articoli pertanto resta attivo il regime di salvaguardia."
6. all'art. 1.3.1 è stata inserita la specifica "permanenti" in riferimento alle recinzioni
7. all'art. 1.3.1.4 è stata inserita la specifica "definitive" alle recinzioni permanenti
8. all'art. 1.3.1.5 inserito specifica per le manifestazioni temporanee
9. all'art. 1.3.3.1:
   9.1. eliminato il riferimento agli spazi per la vendita al minuto
   9.2. è stata è stata eliminata la specifica "eventuale abitazione pertinenziale" in coerenza con il dettato della disciplina degli usi (art. 12) per le ATE PRO
10. all'art. 1.3.2 sono state inserite precisazioni coordinate con la scheda dei vincoli
11. al'art. 1.3.4.2 aggiunta la casistica "gli impianti e le attrezzature per il trasporto pubblico";
12. all'art. 1.4 è stata volta al singolare la proposizione di cui al secondo capoverso dell'articolo;
13. all'art. 1.5 è stato inserito un rimando agli artt. 2.4 e 2.6 per coordinare il testo normativo;
14. all'art. 1.10 è stato inserito per chiarezza il termine "norme" prima solo sottinteso
15. in testa al cap. 2 (in coerenza con l'integrazione d'ufficio all'art. 6.1.2 del PSC) è stata inserita la

copia informatica per consultazione

seguente specifica: "Il PSC identifica alla tavola 2 i grandi areali cui riferire le strategie di intervento per ambiti del territorio aventi caratteristiche omogenee. All'interno di questi ambiti il RUE individua le singole aree territoriali elementari (ATE), cui riferire le seguenti strategie: conservazione e valorizzazione (CONS), rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE), rigenerazione urbana (RIGU), riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA), rivalorizzazione urbana (RIVA), conclusione dei programmi approvati, trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP). Tali strategie si attuano attraverso un insieme sistematico di interventi e opere, come di seguito descritto. Per interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione nelle ATE che ricadono nelle aree individuate di III livello nella tav. A2 del PSC, l'abilitazione del titolo edilizio è subordinato al positivo esito delle indagini preventive previste dalla normativa antisismica da effettuarsi con metodo non semplificato.";

16. all'art. 2.1 sono state introdotte piccole modifiche per la strategia CONS e spostato l'intervento di modifica delle bucature nell'art. 3.5 ISA;
17. all'art. 2.2 "rigenerazione edilizia ed energetica RIGE":
    - 17.1. sono stati inseriti i contenuti dell'art. 3.2 del RUE adottato "Rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici e permeabilità dei suoli" al fine di migliorare la leggibilità delle norme;
    - 17.2. sono state dettagliate nel nuovo art. 2.2.1 le possibilità di intervento e modulati gli incentivi;
    - 17.3. sono stati introdotti i lotti liberi PRO;
    - 17.4. in analogia con la disciplina dei lotti liberi vengono consentiti ampliamenti da 300 fino a 390 mq SCA per gli edifici con SCA legittimata inferiore a 300 mq
18. all'art. 2.3 RIGU sono state inserite precisazioni della disciplina sul miglioramento sismico e sugli interventi ammessi in assenza del progetto partecipato, nonché il richiamo alle prescrizioni contenute nella determina dirigenziale della CM 2010/2015 PG 95076 del 28/7/2015
19. all'art. 2.3.1 sono state inserite precisazioni delle fasi del progetto partecipato;
20. all'art. 2.4 RIPA sono state inserite precisazioni sugli interventi ammissibili in attesa di approvazione del PUA e corretto refuso;
21. inserito nuovo articolo 2.5 in riferimento alla nuova strategia RIVA., Tale previsione è subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi;
22. all'art. 2.6 apportata modesta modifica lessicale
23. all'art. 2.7 è stato inserito il riferimento ai titoli edilizi convenzionati e alla data di adozione del RUE in oggetto e corretto un refuso;
24. all'art. 2.8 è stata inserita frase conclusiva per chiarire l'attuazione di interventi soggetti a strategie sovra comunali;
25. all'art. 3.1 è stato inserito il riferimento alla strategia di Rivalorizzazione urbana;
26. eliminata la frase descrittiva in testa agli artt. 3.2.1. e 3.2.2
27. eliminati gli artt. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 e 3.2.4 ai fini dello snellimento del testo;
28. inseriti i riferimenti alle zone territorialmente omogenee di cui al DM 1444/68 agli artt. 3.2.1-3.2.2-3.2.3-3.2.4 e 6.1.1;
29. all'art. 3.3 modificato il titolo dell'articolo, precisato i contenuti delle tavole di RUE, definito il perimetro dell'ATE;
30. all'art. 3.3.2 accorpato la disciplina specifica per le aree per servizi urbani (TCS);
31. spostato art. 3.4 al capitolo 13
32. all'art. 3.5:
    - 32.1. inserito precisazioni della disciplina, includendo anche gli edifici in aree TCS
    - 32.2. ripristinato l'intervento di adeguamento dei lastrici solari per gli edifici RIGE
    - 32.3. inseriti altri interventi quali la trasformazione di SA e /o di superficie di vani comuni in SU o in Sa di altra tipologia, l'adeguamento antincendio e la realizzazione di schermature solari
    - 32.4. dettagliato la disciplina adottata
    - 32.5. inserito l'intervento di installazione di manufatti per esposizione dei rifiuti
    - 32.6. Inserito l'intervento di abilitazione di Sca necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L 47/85
33. al capitolo 4 sono citati nel titolo gli ambiti esterni al tessuto urbano
34. al capitolo 4 è stato inserito nuovo art. 4.1 in riferimento alle RIVA

copia informatica per consultazione

35. all'art. 4.2 è stata inserita una modifica lessicale e precisato un riferimento normativo
36. all'art. 4.2.1 sono state inserite modeste modifiche lessicali
37. all'art. 4.2.2 è stata inserita una specifica relativa alla possibilità che il POC possa individuare interventi da attuare tramite titoli edilizi convenzionati;
38. all'art. 4.3 è stato inserito un rimando all'art. 2.4 e all'art. 13.3.2;
39. all'art. 4.3.2 e 4.3.4 sono state inserite specifiche lessicali
40. all'art. 4.3.5 è stata introdotta la possibilità di alienazione delle aree acquisite gratuitamente sempre per ragioni di pubblica finalità
41. all'art. 4.3.6 eliminato un capoverso dell'elenco puntato per ridondanza e aggiornato il termine usabilità con l'attuale agibilità
42. eliminato l'art. 4.3.7 perché confusivo
43. al capitolo 4 inserito nuovo articolo 4.3 descrittivo degli ambiti esterni al tessuto urbano
44. al cap. 5, all'art. 5.1e 5.2 sono state inserite modeste correzioni/precisazioni lessicali
45. all'art. 5.3 sostituite le parole "attuazione del PSC" con "inserimento in POC" in quanto più appropriate";
46. al capitolo 6 spostato la disciplina già adottata in nuovo articolo 6.2.1.1 per migliorarne la leggibilità
47. all'art. 6.1.1:
    - 47.1. viene modificato il titolo dell'articolo da "Conservazione e valorizzazione" a "Strategia e disciplina generale di intervento in territorio rurale" perché più appropriato
    - 47.2. sostituita la parola "urbanistica" con "edilizia" per correttezza lessicale
    - 47.3. viene chiarito che la strategia di conservazione nel territorio rurale è l'unica ammessa
    - 47.4. specificato che gli edifici precari sono individuati dal RUE
    - 47.5. viene trasfuso parte del contenuto dell'art. 6.2
    - 47.6. viene specificata l'articolazione del Territorio rurale nei 3 sottoambiti TR1, TR2 e TR3 in coerenza col PSC
    - 47.7. inserito elenco puntato in riferimento alla sequenza delle verifiche tecniche da compiere per individuare i tipi di intervento possibile nelle corti
48. all'art. 6.1.2 e 6.1.3 sono introdotte modeste modifiche lessicali, l'art. 6.1.2 viene spostato concettualmente al cap. 13
49. All'art. 6.2.
    - 49.1. viene modificato il titolo dell'articolo da "Disciplina degli ambiti di conservazione nel TR" a "Disciplina particolare degli ambiti TR1, TR2 E TR3"
    - 49.2. viene articolato il contenuto distinguendolo per TR1, TR2 e TR3
50. all'art. 6.2.1 è stato inserito la specifica che non sono ammessi gli interventi di cambio d'uso "verso funzioni non agricole"
51. all'art. 6.2.2:
    - 51.1. precisato il nome del TR 2 e inserito la specifica che "Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e meglio specificate nei progetti pubblici, la pianificazione si attua secondo le direttive del POC o progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale";
    - 51.2. integrate le funzioni ammissibili per l'edificio C della corte B 06 - Montagnola di Mezzo
    - 51.3. introdotta la funzione di pubblico esercizio per l'edificio B di Corte Santa Margherita;
52. in art. 6.2.3 inserito l'elenco dei nuclei storici agricoli e in art. 6.15 inserito rimando al suddetto elenco;
53. all'art. 6.4.2 eliminati i contenuti dettagliati del PRA rimandando alle indicazioni che saranno impartir dall'ufficio tecnico
54.
55. all'art. 6.5 sostituito il termine "Provincia di Bologna" con "Ente competente";
56. agli artt. 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 e 6.15 viene eliminato il punto di cui alla lettera G perché ridondante, all'art. 6.12 viene eliminato il punto di cui alla lettera F perché ridondante;
57. all'art. 6.14 inserito alcune precisazioni per gli interventi sempre ammessi negli edifici delle corti rurali e specificato altri interventi ammissibili in analogia con quanto modificato all'art. 3.5 in merito agli interventi sempre ammessi nel TUC;
58. agli artt. 6.6-6.7-6.8-6.15 apportate modifiche per coordinare il testo con la strategia CONS e introdotto riferimento all'art. 6.14 "Interventi sempre ammessi";

copia informatica per consultazione

59. trasfuso il contenuto dell'art. 7.2.1 sugli abbaini e i terrazzi in falda" nell'art. 3.5. ISA;
60. all'art. 7.1 e 7.2.2 sono state apportate modeste modifiche lessicali;
61. all'art. 7.2 viene eliminata l'ultima frase per semplificare la lettura dello stesso;
62. all'art. 7.2.5 inserito riferimenti normativi per interventi di abbattimento di barriere architettoniche volti alla riorganizzazione dei collegamenti verticali e dettagliata la norma;
63. all'art. 7.2.7:
    63.1. eliminato disposizioni generiche sugli sfiati;
    63.2. eliminato per ridondanza la seguente frase "Le canne fumarie e gli sfiati potranno essere realizzati sui fronti posteriori e non prospicienti la pubblica via o prospettanti zone di pregio ambientale";
    63.3. corretto "canna fumaria" con "canna di esalazione" e "impossibilità" con "indispensabilità";
    63.4. inserito precisazione normativa "se ricorrono le casistiche previste dall'art. 5 comma 9 bis del DPR 412 del 26.08.1993";
64. all'art. 7.2.8 inserita la precisazione "L'installazione è subordinata al rispetto delle normative tecniche vigenti."
65. modificato il titolo dell'art. da "Impianti solari" a "Impianti solari o fotovoltaici"
66. all'art. 7.2.11 inserito la dicitura "previo parere della CQAP" e specifica "edilizio";
67. all'art. 7.2.12 eliminato ridondanza;
68. negli articoli 7.2.14, 7.2.15 e 7.2.16 trasferito le prime righe di definizione nel glossario
69. eliminato l'art. 7.2.17 introducendo nel glossario la definizione di serra solare e portico tecnologico;
70. ricondotto gli articoli del gruppo 7.4 sotto la numerazione 7.3
71. spostato i contenuti degli articoli riferiti alle fasce di rispetto nella scheda dei vincoli del PSC per riunire in un solo elaborato le norme dello stesso tipo
72. eliminato l'articolo 7.4.3 "Fasce demaniali" perché pleonastico
73. introdotto due sotto articoli 7.3.1 "Divieto di barriere architettoniche" e 7.3.2 "Spazi sistemati a verde";
74. spostato il contenuto dell'art. 7.4.5 (del RUE adottato) in testa all'art. 7.3;
75. modificato i titolo dell'art. 7.3.3 da "Spazi aperti urbani" in "Dotazioni degli spazi aperti urbani";
76. inserito modesta specifica lessicale in art. 7.3.5;
77. sostituito all'art. 7.3.9 al termine "Sindaco" la parola "Comune";
78. all'art. 7.3.11 ridefinita la disciplina dei dehors assumendo le seguenti indicazioni procedurali: se il dehor insiste su marciapiede o area privata la concessione può essere annuale rinnovabile; se insiste su strada (occupando area di sosta) la concessione può essere solo temporanea semestrale (limitata al semestre estivo);
79. all'art. 7.4 inserito la seguente specifica: "Nella "Scheda dei vincoli urbanistici" del PSC sono riportati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.";
80. accorpato art. 7.4.5 ad articolo 7.4.2 in cui viene inserito riferimento all'art. 11.4.2;
81. all'art. 7.4.7 e 7.4.8 inserito i relativi acronimi tra parentesi;
82. all'art. 7.5.8 inserito la seguente precisazione: "La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/ m per tutti i sottotetti con altezza netta media interna superiore a ml 2,7";
83. al capitolo 8 eliminato il titolo dell'art. 8.1 e conseguentemente alzato tutti gli articoli di un numero;
84. all'art. 8.1.1 eliminato l'ultimo periodo "Le delibere consiliari di approvazione dei PUA relativi ad ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale decideranno in relazione alla possibilità di monetizzazione degli standard in relazione al contesto di intervento e ai criteri generali definiti dal RUE" in quanto in contrasto con quanto affermato all'art. 8.1.2 2 "Ambiti disciplinati dal POC";
85. all'art. 8.1 modificato il titolo da "Disciplina delle dotazioni territoriali" a "Dotazioni territoriali pubbliche";
86. spostato il contenuto dell'art. 8.2.1 negli artt. 8.1.1 e 8.1.2;
87. all'art. 8.1.1:

copia informatica per consultazione

87.1. modificato il titolo dell'articolo da "Ambiti di rigenerazione urbana, di rigenerazione edilizia e funzionale, di riqualificazione paesaggistica" in "Disciplina generale" più aderente al contenuto dell'articolo;
87.2. inserito rimando di disciplina alla norma regionale;
87.3. semplificata la disciplina della quantificazione delle dotazioni per gli immobili non residenziali;
87.4. semplificata la lettura dell'articolo

88. all'art. 8.1.7 semplificato il titolo dell'articolo e inserito modesta precisazione di disciplina
89. all'art. 8.1.3 modificato lo standard posti auto pubblici da 1:3 a 1:6 per le funzioni che richiamano molto pubblico;
90. riarticolato l'ex art. 8.2 "monetizzazione" abbandonando il concetto dei settori urbani e articolando la norma sulla base della tipologia di intervento; Cambiato il nome dell'articolo da "monetizzazione delle dotazioni territoriali" a "monetizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche" e abbassato di un livello nel testo; inserito articolo sulle monetizzazione delle dotazioni pertinenziali
91. all'art. 8.1.4 "parcheggi per biciclette e motocicli" aggiunte le specifiche "col minimo di 2 posti" e "Per aree di parcheggio pubblico superiori a 100 mq"
92. spostato in testa al capitolo 8 l'art. 8.1.8
93. agli artt. 8.1.3 e 8.3.1 e nella tabella di cui all'art. 12.1 inserite le sale scommesse;
94. all'art. 8.2.1:
    94.1. riarticolato il testo dell'articolo
    94.2. modificato lo standard da 1,5 a 1 posto auto per interventi di nuova costruzione, o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e cambio d'uso con aumento di carico urbanistico e per i frazionamenti in riferimento alle nuove unità aggiuntive ricavate
    94.3. specificato che le attività che richiamano molto pubblico comprendono anche locali di pubblico spettacolo e di pubblico intrattenimento
    94.4. precisato che non sono richieste dotazioni per cambi d'uso verso la funzione residenziale o per interventi di cambio d'uso di singola unità immobiliare senza opere e senza aumento di carico
    94.5. precisato che la dimensione minima di parcheggio fissata in 12 mq vale per le nuove realizzazioni
    94.6. precisato che le dotazioni sono da intendersi in aggiunta alle esistenti.
95. all'art. 8.2.2 modificata l'ampiezza del complesso commerciale di vicinato (da 100 a 180 ml) in coerenza col PSC adottato e aggiornata la normativa in coerenza con l'art. 12.4 del RUE;
96. al cap. 8.5 introdotto nuovo articolo sulla possibilità di convenzionare il sottosuolo di aree pubbliche per realizzare parcheggi pertinenziali
97. all'art. 8.3.2 inserito il riferimento agli stalli
98. al capitolo 8 inserito nuovo articolo 8.4.6 Parcheggi per biciclette
99. al capitolo 8 inserito nuovo articolo 8.4.7 in recepimento di modifiche al DPR 380/2001
100. all'art. 9.1:
    100.1. sostituito il termine "attrezzature" col termine più appropriato "dotazioni"
    100.2. sostituito il termine "territoriali" col termine più appropriato "ecologiche e ambientali"
    100.3. inserito per chiarezza il termine "alla fornitura di servizi eco sistemici"
    100.4. inserito il testo dell'ex art. 9.2
101. all'art. 9.2:
    101.1. sostituito la voce "albero ad alto fusto" con la dicitura "albero di II grandezza o 6 arbusti" coerentemente con il Regolamento del Verde
    101.2. specificato che ai fini del calcolo della permeabilità le pavimentazioni in autobloccanti vanno computate nella misura del 50
    101.3. inserito precisazioni lessicali
102. all'art. 9.7 inserito il richiamo al principio dell'invarianza idraulica
103. all'art. 9.7 azioni per vulnerabilità idraulica??
104. al cap. 9:
    104.1. spostato l'art. 9.7.1 al capitolo 10
    104.2. inserito il nuovo articolo 9.5 "Orti urbani e oasi feline su area pubblica"

copia informatica per consultazione

104.3. modificato il titolo dell'art. 9.3 da "Aree verdi e giardini" a "Aree verdi, giardini e orti urbani"
104.4. eliminato il titolo dell'art. 9.7 "Risparmio delle risorse energetiche" perché non calzante con il contenuto dell'articolo
104.5. inserito il nuovo art. 9.11 "Azioni per la riduzione dell'inquinamento ambientale"

105. al cap. 10 eliminato il titolo dell'art. 10.1 e alzato tutti gli articoli di un livello, nonché modificata la parte finale dell'articolo in quanto non aggiornato.
106. eliminato il testo dell'art. 10.1 del RUE adottato in quanto pleonastico
107. all'art. 10.1.1. (art. 10.1.1.1 del RUE adottato):
107.1. eliminato il riferimento alle norme UNI
107.2. eliminata la distinzione tra locali A1 e A2 per semplificare la lettura delle norme
107.3. cassato periodo ripetitivo sui requisiti igienico ventilanti per gli edifici non residenziali (in quanto ripetizione)
107.4. eliminazione dell'obbligo di areazione naturale per edifici speciali
107.5. correzioni lessicali e semplificazione del testo
107.6. eliminazione della norma "La massima profondità dei locali misurata perpendicolarmente al piano della parte occupata da finestre non può essere superiore due volte e mezzo l'altezza interna netta, fatti salvi i locali di forma irregolare o convessa" e "I rapporti aeroilluminanti devono essere verificati in ciascuno dei poligoni concavi in cui è eventualmente scomponibile il perimetro del locale" perché non attuali.
108. all'art. 10.1.2. è stata eliminata la seguente norma: "L'altezza media dei locali principali destinati ad ospitare funzioni non residenziali non può essere inferiore a ml 2,70 netti."
109. all'art. 10.1.3 del RUE adottato:
109.1. inserito dimensioni minime per le cucine chiuse
109.2. eliminati limiti dimensionali per alcune tipologie di locali
109.3. inserito voce "cucinotti esistenti al 19/12/2013"
109.4. eliminato riferimento a locali di forma concava
109.5. inserito modifica lessicale
110. all'art. 10.1.4 del RUE adottato "Piani seminterrati" viene aggiunta anche la disciplina per i piani interrati
111. all'art. 10.1.5 del RUE adottato:
111.1. modificata la percentuale di aggetto del soppalco in adeguamento alle disposizioni regionali,
111.2. inserito rimando alle normative vigenti
111.3. inserito specifiche per chiarire la norma
112. all'art. 10.1.6 semplificato il testo normativo in coerenza con la LR 11/98
113. eliminato l'art. 10.1.7
114. all'art. 10.1.8.2 sostituito "area" con "unità immobiliare"
115. all'art. 10.1.8.3: "Isolamento acustico"
115.1. inserito piccole modifiche al testo dell'articolo
115.2. inserito raccordo della normativa con art. 7.2.18 adottato relativo alle barriere al rumore
115.3. inserito riferimento al rispetto della normativa sui requisiti acustici passivi
116. eliminato art. 10.1.11.1 (obsoleto)
117. eliminato art. 10.1.4 4
118. all'art. 10.1.7 eliminato riferimento alla strategia RIGE in quanto ridondanza del testo normativo e introdotto il riferimento alle normative specifiche sovraordinate
119. è stato inserito il nuovo articolo 10.1.8 "Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti"
120. eliminato ex art. 10.2 in quanto ripetizione di normative sovraordinate, ai sensi della LR 15/2013
121. all'art. 10.5 è stata inserita la disposizione per gli interventi di ristrutturazione pesante o nuova costruzione in ATE ricadenti nelle aree di III livello ai sensi della normativa sismica;
122. all'art. 10.6 inserita precisazione
123. all'art. 10.13 del RUE controdedotto:
123.1. sostituito il titolo "Assenza di barriere architettoniche" con "Verifiche progettuali per l'adattabilità degli ambienti"
123.2. inserito specifico articolo sulle verifiche progettuali necessarie
124. all'art. 10.13 è stata aggiornata la normativa di risposta all'azione sismica. Tale previsione è

copia informatica per consultazione

subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi;

125. eliminato l'art. "tecnologie costruttive" in quanto pleonastico
126. all'art. 11.1 viene specificato nel dettaglio cosa fa sca e come vengono computate le piscine ad uso privato
127. all'art. 11.1.2:
    - 127.1. introdotto la seguente disposizione "Nel caso di raggiungimento della classe energetica A o superiore è consentito di non conteggiare l'intero spessore delle murature che costituiscono l'involucro esterno."
    - 127.2. introdotto la seguente precisazione "I parcheggi pertinenziali, già esistenti al 19/12/2013, di dimensione inferiore a 12 mq si calcolano per la loro reale estensione"
    - 127.3. apportato piccole modifiche lessicali
    - 127.4. eliminato il periodo "Ai fini del calcolo della SCA i vani accessori (cantine, soffitte, lavanderia, depositi senza permanenza di persone, ecc…) dovranno avere altezza interna netta pari a ml 2,40, fatti salvi i locali esistenti, nonché rapporto illuminante e ventilante non superiore a 1/15 e non inferiore a 1/12, fatti salvi i locali esistenti"
128. all'art. 11.1.3 specificato i parametri di conversione per arene coperte
129. all'art. 11.2 inserito modifica lessicale e specifica sulla individuazione della SA
130. all'art. 11.3 eliminato il testo relativo alla definizione in quanto già compresa nel glossario
131. all'art. 11.4 semplificato il testo, facendo mero riferimento alle norme sovraordinate vigenti (Codice Civile e DM 1444/68) e inserito norma per dehors e insegne pubblicitarie;
132. all'art. 11.4.3 inserito riferimento al PGTU vigente e all'art. 12.13 del PTCP in merito alle strade provinciali
133. eliminato l'art. 11.4.4 "visuale libera teorica"
134. eliminato l'art. 11.4.5 "Deroga alle distanze per miglioramenti energetici"
135. eliminati artt. 11.4.6 e 11.4.7 su volumi e altezze, lasciando le sole definizioni nel glossario
136. all'art. 12.1:
    - 136.1. sostituito la dicitura "superficie complessiva" con "SCA"
    - 136.2. integrato la tabella degli usi prevalenti e dei relativi usi secondari
    - 136.3. inserito il riferimento a norme sovraordinate per definizione di incremento delle dotazioni
    - 136.4. precisata la definizione di uso secondario compatibile
    - 136.5. spostato i pubblici esercizi da categoria COM a TCS
    - 136.6. corretto refuso per SU in categoria C/3
    - 136.7. eliminato l'uso ricettivo accorpandolo all'uso per servizi
    - 136.8. specificato nei TER destinazioni particolari
    - 136.9. specificato che al fine della quantificazione del carico urbanistico le dotazioni territoriali e i TCS sono equiparati alla funzione TER
    - 136.10. recepimento LR 9/2015 (separazione usi PRO e TER)
137. all'art. 12.2:
    - 137.1. modificato il titolo dell'articolo da "Usi ammessi nei settori urbani" a "Limitazioni agli usi ammessi nei settori urbani"
    - 137.2. eliminato l'uso ricettivo accorpandolo all'uso per servizi
    - 137.3. eliminata la limitazione "anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq" per il COM all'ingrosso;
    - 137.4. accorpato le 2 categorie di produttivo nella sola "PRO non nocive alla salute pubblica"
    - 137.5. eliminato l'uso PRO dal settore 11
    - 137.6. accorpate le definizioni relative all'uso COM al dettaglio
    - 137.7. piccole modifiche lessicali
138. all'art. 12.3:
    - 138.1. sostituito la dicitura "nel settore urbano in cui si interviene" con " nella tabella degli usi complementari di cui all'art. 12.1"
    - 138.2. modificata la dicitura "è possibile reperire la differenza di standard pertinenziali relative al nuovo uso," nel seguente modo "è possibile reperire la differenza di dotazioni pertinenziali relative al nuovo uso, con vincolo di pertinenzialità e pienamente accessibili senza barriere

copia informatica per consultazione

architettoniche"

138.3. sostituito la dicitura "nel settore urbano in cui si interviene è possibile monetizzare la differenza di standard pubblici necessari al nuovo uso" con " l'intervento è localizzato nel TUC"

138.4. inserito la specifica lessicale "Nelle unità immobiliari al piano terreno direttamente affacciate" in luogo di "In diretto affaccio"

138.5. eliminata la dicitura "è comunque assicurato un posto auto o garage per ogni nuovo alloggio costituito" e inserita la dicitura "Il cambio d'uso verso le funzioni residenziali non comporta l'obbligo di reperire le dotazioni pertinenziali."

138.6. accorpato nel solo articolo 12.3 i sottoarticoli 12.3.1, 12.3.2 e 12.3.3 per migliorare la comprensione delle norme, sintetizzati

139. accorpato l'art. 12.4 "Commercio" con l'art. 12.2 per una migliore lettura delle norme; la disciplina del commercio viene sostanzialmente modificata e pertanto è subordinata all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi:

139.1. semplificata la disciplina del commercio al dettaglio in relazione alle modifiche sopravvenute a livello sovraordinato, distinguendo i complessi commerciali di vicinato in centro per i quali si ammette la monetizzazione delle dotazioni,

139.2. inserito specifica che le attività commerciali sono distinte anche in base ai beni merceologici trattati,

139.3. sostituito "abilitazione" con "agibilità"

139.4. modificata l'ampiezza del complesso commerciale di vicinato (da 100 a 180 ml) in coerenza col PSC adottato

139.5. inserito nuove specifiche sulla cessazione di attività di vendita beni ingombranti e sull'artigianato di servizio

140. All'art. 13 eliminato l'obbligo dell'utilizzo della modulistica comunale in quanto non più valido

141. all'art. 13.1 inserito riferimento al D.lgs 42/2004 e eliminato periodo ridondante.

142. all'ex art. 13.2.3 tende parasole sostituito il termine "parasole" con "esterne" e introdotto l'obbligo di produrre l'impegno del condominio all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture)

143. all'art. 13.2.6 inserito specifica lessicale

144. modificato il nome dell'art. 13.2.9 da "Eliminazione barriere architettoniche" a Interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche"

145. All'art. 13.3. e 13.4 sintetizzata la disciplina della CQAP e della CQU, di quest'ultima aggiornato il nome in Conferenza per la Qualità Urbana, in accordo con la nuova denominazione già approvata in documenti di programmazione dell'attività dell'area tecnica (stesso aggiornamento anche in art. 1.1 e 13).

146. all'art. 13.3.1 specificato la tipologia di insegna soggetta al parere CQAP

147. all'art. 13.4 sostituito la parola "vincolante" con "di supporto al Responsabile del procedimento"

148. all'art. 13.3.3 sostituito "vigenti" con "approvata in precedenza"

149. All'art. 13.5 Controllo dell'attività edilizia eliminata la dicitura "In attesa dell'atto di coordinamento regionale di cui all'art. 12 c. 4 della LR 15/2013" perché superata

150. Semplificato il nome dell'art. 13.6 e sostituito parte del testo col rimando alla legge sovraordinata specifica, apportate modeste modifiche lessicali all'art. 13.1.6.1.2 e 13.6.4.

151. all'art. 13.6.3 sostituita la dicitura "presentazione [della SCIA]" con "efficacia [della SCIA]" e semplificato l'articolo

152. Eliminato l'art. 13.6.7 e trasferito in circolare interna

153. Introdotto il nuovo art. 13.7 sul riesame dei titoli edilizi

154. eliminato l'art. 14.6

155. Eliminata la norma transitoria relativa alle concessioni per dehor già rilasciate (art. 14.9)

156. all'allegato 1 del RUE:

156.1. specificato il nome della tavola di riferimento per le corti e i nuclei rurali

156.2. aggiornato l'immagine relativa alla tavola di riferimento del RUE

156.3. specificato il pregio delle corti nel catalogo delle corti

156.4. aggiornato l'elenco delle corti in coerenza con le modifiche apportate al PSC

copia informatica per consultazione

156.5. corretto i toponimi di due corti
156.6. modificatala sigla di corte Margotti da D48 a D10 per errore materiale

157. all'allegato 2 del RUE:
157.1. dove possibile inserito rimando alle definizioni dell'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DAL 297/2010 e smi ai sensi di legge
157.2. modificato/apportato specifiche alle definizioni di Abbaino, ATE, Cartiglio, Comparto, Costruzione, Edificio, EPgl, Perequazione urbanistica, Rigenerazione edilizia ed energetica, Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, Scheda operativa, Superficie catastale teorica, Superficie commerciale al dettaglio, SUL applicata ante VAG'99, vani accessori
157.3. inserito definizione altezza utile e altezza virtuale, di balcone, gazebo, loggia e loggiato, parete verde, portici tecnologici, schermatura solare, serra solare, terrazza, perimetro dell'ATE, edificio principale, coefficiente di vulnerabilità sismica, fossi di guardia, fossi livellari, strade fosso e fossi collettori, tetto verde, invarianza idraulica, pergotenda; pertinenza di un edificio;
157.4. eliminata la definizione di PRI – Piani di riferimento, visuale libera teorica, avancorpi commerciali, edificio schedato, superficie illuminante, superficie ventilante, unità immobiliare ordinaria, unità immobiliare speciale

158. predisposto nuovo allegato "Convenzione tipo per accedere all'incentivo RIGE":;
159. in tutto il testo sostituito la dicitura "Titoli abilitativi" con altre che tenessero conto anche delle nuove tipologie di pratiche (CIL e SCIA)

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

160. eliminato il retino "aree verdi da conservare", introdotto nuovo tematismo "orti e giardini" che individua le zone ortive e i giardini particolarmente di pregio;
161. verificata e aggiornata l'individuazione della tutela testimoniale degli edifici del territorio urbanizzato
162. verificata e aggiornata l'individuazione della tutela testimoniale degli edifici del territorio rurale
163. ricompresi gli edifici schedati solo in ATE CONS
164. inseriti in tavola i riferimenti relativi alle tavole di RUE "confinanti"
165. modificata la legenda in relazione alle modifiche apportate al testo
166. eliminati nelle tavole il riferimento alla SCA (quantificata col segno "=" nella stesura adottata) e al PRI (numero di piani di riferimento) e conseguentemente accorpato le ATE con i medesimi attributi
167. inseriti il perimetro dei vincoli cimiteriale, delle tutele sovraordinate, delle fasce relative al reticolo minore e minuto
168. in base al Plert inserite le sorgenti e il raggio dell'ambito di ricerca
169. eliminati dalle tavole i percorsi pedonali
170. inseriti gli accessi comuni a più ATE
171. uniformata la vestizione grafica in tutte le tavole
172. inserite le tavole di inquadramento per singolo settore
173. individuata specifica ATE per l'immobile di via Tizzano 25 in quanto soggetto a specifica norma derivante da precedenti atti stipulati
174. modificata la destinazione d'uso principale per l'immobile sito n via Scarlatti 2 da "res" a "ter" in considerazione delle verifiche catastali effettuate (tavola "Settore urbano 10 tavola 2 Riale")
175. inserita in tavola "settore urbano 4 – tripoli" la norma sulle aree demaniali la norma specifica già presente nel RUE vigente
176. individuata in tavola "Settore urbano 2 tavola 4 Guido Rossa" un lotto libero a destinazione produttiva
177. eliminato nella tavola settore 4 tav. 2 TRIPOLI il fronte commerciale in via Garibaldi in quanto non più presente
178. eliminato nella tavola settore 1 tav. 5 VILLA GHILLINI il vincolo di bene storico-testimoniale per l'edificio sito in via A. Costa 6 e apposto il medesimo tipo di vincolo sull'edificio adiacente sito in via A. Costa 8 in relazione allo stato di fatto dei luoghi;
179. ripristinata in tavola Settore urbano 1 – tavola 8 – Filanda la prescrizione particolare relativa

copia informatica per consultazione

all'ATE 1803 del RUE previgente. Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015.

180. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.in tavola Settore urbano 4 – tavola 2 Tripoli modificato il perimetro dell'ATE 4221 per spostamento recinzione su area pubblica…. (lotto ACER)
181. eliminata la retinatura di verde demaniale n tavola Settore urbano 8 – tavola 5 – Bolsenda in quanto errore materiale
182. nella tavola ex zona b est inserito un distributore di benzina
183. eliminata norma particolare per l'ATE 12202 in tavola Settore urbano 12 tavola 2 sottopassi (Thermomatic) in quanto refuso della vecchia pianificazione
184. eliminato PUA Magnanelli perché previsione residua
185. relativamente alla fattibilità del progetto relativo alle rotatorie da realizzarsi su via Porrettana, con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 23/02/2016 è stato approvato lo schema di accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi. finalizzato all'acquisizione bonaria di area necessaria alla realizzazione dell'opera.

7. Parti subordinate all'acquisizione dell'Intesa per il PSC con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi;

Vedi relazione di controdeduzione al PSC

8. Parti da assoggettare a riadozione e pubblicazione ai sensi della LR 20/2000 smi, art. 33.

TAVOLE

- modifiche all'ambito ex-poliambulatorio di via Garibaldi, "elaborato sett. urbano 4 – tav. 5 Manin";
- individuazione del distributore carburanti nell'ambito b est, "elaborato settore urbano 11 - tavola 2 Galvano";
- individuazione dei lotti liberi, tavole varie
- modifiche in via Isonzo e giardino per recepimento Accordo art. 18 LR 20/2000, "elaborato settore urbano 4 - tavola 2 Tripoli";
- modifiche all'ambito prospiciente rotatoria fattori per accordo art. 18 LR 20/2000, "elaborato settore urbano 7 - tavola 3 Michelangelo".

NTA

- modalità per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (NTA, art. 8.3 e nuovo art 8.5)
- definizione degli usi (NTA, art. 12.1),
- disciplina del riesame dei titoli edilizi (NTA, art. 13.7), adeguamento a legge regionale
- interventi di ristrutturazione di immobili di superficie inferiore a 300 mq (NTA, art. 2.2, p. 1B),
- incentivi per la rigenerazione edilizia degli edifici produttivi e terziari (NTA, art. 2.2.1.2 e 2.2.1.3)
- trasformazione di Superficie Accessoria esistente e /o di superficie di vani comuni entro sagoma in Superficie Utile o Superficie Accessoria (NTA, art. 3.5.2),

Casalecchio di Reno, maggio 2016

Visto: IL DIRIGENTE
arch. Vittorio E. Bianchi

IL TECNICO
arch. Tiziana Beggiato

ALLEGATI:

copia informatica per consultazione

ALLEGATO A - Protocollo speciale delle osservazioni al RUE
ALLEGATO B - Protocollo speciale delle osservazioni alla VAS / VALSAT
ALLEGATO C - Sintesi delle osservazioni pervenute e loro valutazione articolata per punti
ALLEGATO D - Esame dei pareri Ausl, ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali (IBACN), Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici
ALLEGATO E - Esame delle Riserve e delle Valutazioni ambientali della Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

ALLEGATO A
Protocollo speciale delle osservazioni al RUE

VARIANTE AL RUE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si dichiara che riguardo all'argomento SONO PERVENUTE nr 37 OSSERVAZIONI entro i termini di legge e nr. 20 OSSERVAZIONI fuori dai termini di legge.

Il presente protocollo è stato aperto in data 15 gennaio 2014.

Casalecchio di Reno, maggio 2016

IL DIRIGENTE
(arch. Vittorio E. Bianchi)

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

Area Servizi al Territorio

Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

	Nr osservazione		PG	Data PG	Soggetto	Tipologia
	PS_RUE	PS_PSC				
osservazioni pervenute nei termini di legge	1		2865	27/01/2014	Studio tecnico associato Quadri per Emilio Pecora	osservazione
	2		5497	18/02/2014	Rosa Alba Santi per Serena Immobiliare S.r.l.	osservazione
	3		6570	26/02/2014	Viviana Corsini	osservazione
	4		7805	08/03/2014	Margherita Cerasi	opposizione
	5		8028	11/03/2014	Franco Cicerchia e Alessandro Guernelli per Remet S.a.s	osservazione
	6		8331	13/03/2014	Adriano Marzocchi per Marzocchi Pompe S.p.a.	osservazione
	7	2	8459	14/03/2014	Clementi Fabbrica Argenteria s.r.l.	opposizione
	8		8463	14/03/2014	Luca Visconti di Modrone per Azienda Agricola Tizzano	osservazione
	9		8489	14/03/2014	Leandro Soverini per Automercantile San Luca S.p.a.	osservazione
	10	4	8490	14/03/2014	Lermini Valerio per Casalecchio Real Estate S.r.l.	osservazione
	11		8524	14/03/2014	Secondo Salvioli per Salvioli S.nc. di Salvioli Secondo E C	osservazione
	12	5	8531	14/03/2014	Luigi Marchesini per Meridiana S.r.l. e Galotti s.r.l.	osservazione
	13		8550	14/03/2014	Gabriella Ruggeri	osservazione
	14		8551	14/03/2014	Gabriella Ruggeri	opposizione
	15		8555	15/03/2014	Valentina Galassini	osservazione
	16		8563	15/03/2014	Marcella Petracca per Ikea italia Retail S.r.l.	osservazione
	17	7	8577	15/03/2014	Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari	osservazione
	18		8580	15/03/2014	Paola Moleterni,Daniele Zambelli, Elena Zambelli, Serena Cabianca per Luisa Moleterni	osservazione
	19	9	8633	17/03/2014	Gennaro Grosso per G.V.G. S.r.l.	osservazione
	20		8637	17/03/2014	Venanzio Donini	osservazione
	21		8638	17/03/2014	Marco Sabbioni per Sasped S.a.s.	osservazione
	22		8640	17/03/2014	Mauro Rizzi per Rizzi Auto di Rizzi rag. Mauro e c. S.a.s.	osservazione
	23		8641	17/03/2014	Alvaro Merli	osservazione
	24		8648	17/03/2014	Luciano Maria Cellini, Silvano Mignani, Giancarlo Cassanelli	osservazione
	25		8656	17/03/2014	Studio tecnico associato Quadri per Gelateria Paciugo	osservazione
	26		8657	17/03/2014	Albina Franchi per Cogefrin S.p.a.	osservazione
	27		8661	17/03/2014	Albina Franchi per Cogefrin S.p.a.	osservazione
	28		8665	17/03/2014	Enrica Piacquaddio per Compagnia Immobiliare Bolognese	osservazione
	29	11	8673	17/03/2014	Luca Piacentini	osservazione
	30	12	8679	17/03/2014	Carla Albertazzi	opposizione
	31		8689	17/03/2014	Giampaolo Monari, Adriana Goldoni	osservazione
	32		8691	17/03/2014	Giuseppe Imbellone	opposizione
	33		8694	17/03/2014	Giorgio Ventura per Ventura e C S.a.s.	opposizione
	34		8697	17/03/2014	Bruno Lolli	opposizione
	35		8712	17/03/2014	Renzo Davoli	osservazione

copia informatica per consultazione

	36	14	8714	17/03/2014	Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bologna	osservazione
	37		8722	17/03/2014	Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bologna	osservazione
osservazioni pervenute fuori dai termini di legge	38		19256	25/06/2014	Alessandro Malaguti	osservazione
	39		21246	10/07/2014	Federico Sforza	osservazione
	40		24756	12/08/2014	Paolo Bacchi	osservazione
	41		28279	19/09/2014	Alessandro Passerini e Milla Farnè	osservazione
	42		28283	19/09/2014	Alessandro Passerini,Milla Farnè, Maurizio Farnè, Giampaolo Farnè	osservazione
	43		30929	09/10/2014	Massimiliano Nanni per Gianfranco Maccaferri	osservazione
	44		31683	16/10/2014	Massimiliano Farneti	osservazione
	45	15	32838	28/10/2014	Studio tecnico associato Quadri per Giovanni Farneti	osservazione
	46		32886	28/10/2014	Camilla Camerini Porzi	osservazione
	47		3892	07/02/2015	Gabriele Dalboni	osservazione
	48	17	8367	19/03/2015	Raffaela Bruni per il Comune di Bologna	osservazione
	49		9133	27/03/2015	Vincenzo Pochinu Carta	osservazione
	50		9609	01/04/2015	Luca Piacentini	osservazione
	51		10970	16/04/2015	Lorenzo Solmi per Santi Fabrizio srl	osservazione
			1110	17/04/2015		osservazione
	52		25110	03/09/2015	Gabriele Vittuari, Maurizio Vittuari, Maria Rosa Vittuari	osservazione
	53		29287	09/09/2015	Fabio Montosi	osservazione
	54	18	29510	12/09/2015	Nana Sas di Massimo Gentili & C	osservazione
	55		30163	19/10/2015	Alessandra Bergonzoni per Officina meccanica B.B. Spa	osservazione
	56		33125	12/11/2015	Camilla Camerini Porzi	osservazione
	57		7029	08/03/2016	Francesco Cavazza Isolani	osservazione

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

ALLEGATO B
Protocollo speciale delle osservazioni alla VAS / VALSAT

VARIANTE AL RUE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Si dichiara che riguardo all'argomento NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI.

Il presente protocollo è stato aperto in data 15 gennaio 2014.

Casalecchio di Reno, maggio 2016

IL DIRIGENTE
(arch. Vittorio E. Bianchi)

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

ALLEGATO C

Sintesi delle osservazioni pervenute e loro valutazione articolata per punti

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 1** **tipologia** osservazione **PG** 2865 **data PG** 27/01/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **STUDIO TECNICO ASSOCIATO QUADRI PER EMILIO PECORA**

contenuto Richiesta di cambio d'uso verso la funzione residenziale per l'immobile adibito ad ufficio sito in viale della Libertà 4, 4/2, 4/3 individuato in tavola RUE "Settore urbano 9 tavola 2 Ceretolo sud" come "ter".
La motivazione è di natura economica, considerate le caratteristiche della zona.

parere Posto che la destinazione terziaria "ter" deriva dalla trasposizione dei contenuti di un PUA non più vigente nel RUE adottato, si ritiene accoglibile la richiesta considerate le caratteristiche morfologiche e tipologiche della zona.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 9 tavola 2 Ceretolo sud"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 2** **tipologia** osservazione **PG** 5497 **data PG** 18/02/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ROSA ALBA SANTI PER SERENA IMMOBILIARE S.R.L.**

contenuto Relativamente al fabbricato con destinazione a laboratorio ad uso produttivo sito in via 2 Giugno 1946 n. 13, l'osservante rileva che il RUE vigente ammetteva l'ampliamento in aderenza all'esistente (ALA) mentre il RUE adottato non ne fa cenno, ipotizzando che l'assenza di articolo specifico equivalga all'invariabilità della disciplina.
In ogni caso chiede di rivedere la disciplina del RUE nel senso di ammettere la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica staccati dall'edificio esistente all'interno del lotto di proprietà.

parere La variante al Rue, adottata con dCC 98 del 19/12/2013, ha carattere generale e, una volta approvata, sostituirà completamente gli strumenti ora vigenti.
Ciò premesso, la richiesta è ammissibile in quanto coerente con la legge n. 164 del 2014 di conversione del decreto cd. "Sblocca Italia". Si propone di esplicitare tale possibilità nelle norme del RUE per la strategia RIGE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA art. 2.2.1

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 3** **tipologia** osservazione **PG** 6570 **data PG** 26/02/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **VIVIANA CORSINI**

contenuto Richiesta di modifica della previsione di aree verdi da mantenere per i mappali 503 e 582 del foglio 2, che sono aree cortilive di pertinenza dell'edificio principale.
La presenza di tale vincolo, nonché del vincolo cimiteriale, che interessa gran parte del mappale dell'edificio principale, impedisce nei fatti l'attuazione della strategia RIGE indicata dal RUE.
Si chiede pertanto la possibilità di trasferire la SCA dell'edificio nei mappali 503 e 582 in modo da rispettare il vincolo di tutela cimiteriale, spostando l'area verde sull'attuale area di sedime del fabbricato da demolire.
La richiesta è stata integrata con PG 9616 del 25/03/2014.

parere Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). Nell'ATE in oggetto si propone di conservare la campitura solo nella zona permeabile soggetta a vincolo cimiteriale e di inserire una norma specifica che consenta di edificare l'eventuale ampliamento derivante dalla strategia RIGE nella parte del lotto non soggetta al vincolo cimiteriale.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati Sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE; tavola RUE "Settore urbano 4 tavola 4 Bolero"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 4** **tipologia** opposizione **PG** 7805 **data PG** 08/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MARGHERITA CERASI**

contenuto In riferimento all'immobile sito in via Bazzanese 29/5 individuato come ATE 6505, l'osservante chiede la modifica della qualifica "aree verdi da mantenere", destinando parte dell'area precedentemente adibita ad orto verso parcheggio condominiale, come da richiesta presentata con nota PG 28993 del 08/10/2013. Si rileva che la nuova campitura non tiene conto delle preesistenze consolidate e applica un vincolo aggiuntivo.
Si chiede anche di dettagliare nelle norme di RUE la disciplina di intervento ammissibile nelle aree verdi da mantenere.

parere Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).
In conseguenza di questa scelta, nell' ATE in oggetto la campitura è stata eliminata.

In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati Sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE; tavola RUE "Settore urbano 6 tavola 5 S.Lucia"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 5** **tipologia** osservazione **PG** 8028 **data PG** 11/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **FRANCO CICERCHIA E ALESSANDRO GUERNELLI PER REMET S.A.S**

contenuto In riferimento all'immobile sito in via Scarlatti 2, (ATE "res", strategia RIGE) vista la sua conformazione edilizia (struttura in c.a. e delimitazione di spazi aperti di pertinenza che delimitano una volumetria maggiore di quella realizzata) e la buona dotazione di parcheggi dell'area, gli osservanti, in alternativa a interventi estremamente impegnativi (quali ristrutturazioni radicali...) di difficile attuazione previsti dalla strategia RIGE, richiedono la possibilità di realizzare un limitato intervento di ampliamento in adiacenza alle porzioni di fabricato di proprietà al p.t., su un lastrico pavimentato a copertura dei vani posti a livello interrato e quindi da collocare nell'ambito di strutture già edificate e strutturalmente ben definite e leggibili, senza aumentare "di fatto" il volume costruito, né il numero di piani f.t., né i carichi in fondazione. Si sottolinea che l'intervento non comporterebbe consumo di suolo, sfruttando strutture già edificate e che ai sensi della DGR 1879/2011 l'intervento non sarebbe"sopraelevazione" ma "ampliamento" che, nel caso specifico, non ricade nell'obbligo automatico di adeguamento sismico, essendo contemplati appositi casi di esclusione individuati dalle NTC2008 (par. 8.4.1). L'intervento è finalizzato a realizzare una maggiore flessibiltà funzionale per favorire potenzialità di sviluppo e ammodernamento delle attività insediate.

parere L'ufficio segnala la presenza di un errore materiale della destinazione d'uso dell'immobile, per cui provvede a modificarla da "res" a "ter", in considerazione delle verifiche catastali effettuate, come da specifica osservazione d'ufficio nr. 169.
Relativamente alle possibilità di ampliamento dell'immobile, si conferma invece la disciplina adottata per la strategia di rigenerazione edilizia ed energetica di cui all'art. 2.2, che è applicata agli edifici esistenti nel territorio urbanizzato con la finalità di migliorarne l'efficienza energetica e la prestazione sismica, perseguendo l'obiettivo di ridurre l'impronta ecologica dell'abitato e rendere più sicuri gli edifici in caso di eventi sismici.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 10 tavola 2 Riale"

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 6** **tipologia** osservazione **PG** 8331 **data PG** 13/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ADRIANO MARZOCCHI PER MARZOCCHI POMPE S.P.A.**

contenuto L'osservante richiede che all'immobile individuato con ATE 5201 soggetto a strategia RIGE venga assegnata la possibilità di poter aderire al comparto RIGU Bolero, definendo uno specifico sub comparto per la propria proprietà. La richiesta è motivata anche dall'esigenza di prevenire/risolvere gli eventuali conflitti con le future residenze attuabili nel comparto RIGU Bolero.

parere L'immobile è attualmente soggetto alla strategia RIGE per conservare l'attività produttiva in atto.
L'adesione dell'ATE al comparto soggetto a strategia RIGU potrà essere ammissibile qualora l'attività intenda delocalizzarsi al fine di non indurre attraverso un atto di pianificazione la dismissione di un'attività produttiva compatibile con il contesto urbano e con l'intento di non innescare meccanismi di tipo speculativo. Tale adesione potrà avvenire subordinatamente alla definizione di un Accordo con l'Amministrazione comunale utilizzando la procedura definita all'art. 18 della LR 20/2000 e considerando lo stato di fatto e di diritto dei luoghi al momento della negoziazione, come recentemente affermato dalla Legge 164/2014.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, Tavola 2 settore 5

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 2 **Nr Rue 7** **tipologia** osservazione **PG** 8459 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **CLEMENTI FABBRICA ARGENTERIA S.R.L.**

contenuto Relativamente all'area su cui si attesta la Clementi fabbrica argenteria, l'osservante chiede modifica della previsione del PSC di riconversione al residenziale.

parere L'attività in oggetto, essendo non inquinante, può permanere nel contesto localizzativo attuale. Al fine di non indurre attraverso un atto di pianificazione la dismissione di un'attività produttiva compatibile con il contesto urbano e con l'intento di non innescare meccanismi di tipo speculativo, qualora l'attività intenda delocalizzarsi, questa potrà avviare l'eventuale riqualificazione seguendo le procedure previste dalla strategia RIVA, introdotta con Osservazione d'Ufficio al PSC, ossia attraverso titolo abilitativo diretto convenzionato. Tale specifica normativa viene precisata all'art. 6.2.4 del PSC, che qui si riporta: "Nell'area n. 12 Clementi (TUM 1) l'attività produttiva può permanere in quanto non inquinante. Eventuali interventi di rivalorizzazione urbana saranno volti a riqualificare l'ambito attraverso la rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area e restaurando il giardino esistente in fregio a via Garibaldi. Gli interventi di trasformazione urbanistica utilizzeranno le regole perequative definite al precedente cap. 4 e dovranno restituire l'immagine tradizionale della quinta verde su via Garibaldi e realizzare l'inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio del lungofiume cittadino. L'intervento di mutazione dell'uso in atto sarà successivo al trasferimento dell'attività esistente in area idonea.
In tali termini si propone di accogliere l'opposizione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione, relativamente all'utilizzo della strategia RIVA, è subordinato all'acquisizione dell'Intesa sul PSC con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

elaborati modificati PSC NTA art. 6.2.4; PSC tav. 2; tavola RUE "Settore urbano 4 tavola 5 Manin"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 8** **tipologia** osservazione **PG** 8463 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **LUCA VISCONTI DI MODRONE PER AZIENDA AGRICOLA TIZZANO**

contenuto Considerata l'opportunità di migliorare le condizioni generali nelle zone agricole, chiede di inserire all'art. 6.14 del RUE la realizzazione di porticati nel rispetto dei fronti come interventi sempre ammessi negli edifici delle corti rurali.

parere Si coglie positivamente la volontà manifestata di migliorare le condizioni generali degli edifici agricoli esistenti e si ritiene necessario approfondire tale tema nell'ambito di specifica variante al RUE per il territorio rurale, al fine di considerare complessivamente le tematiche della conservazione dell'attività agricola e di tutela del paesaggio. Tale variante sarà predisposta successivamente all'approvazione della presente variante, che si occupa specificatamente della riqualificazione della parte urbana del territorio.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto nell'ambito del presente procedimento, per valutarla nel merito nel successivo procedimento di variante al RUE per il territorio rurale.

elaborati modificati -

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 9** **tipologia** osservazione **PG** 8489 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **LEANDRO SOVERINI PER AUTOMERCANTILE SAN LUCA S.P.A.**

contenuto Relativamente all'area in Foglio 2 mappale 321, via Isonzo 16, l'osservante richiede che nel RUE sia riconosciuta edificabilità in aumento, in coerenza con la richiesta nr 2 PSC.
L'incremento richiesto è del 70% dell'esistente.
L'osservazione si collega alla nr. 2 PSC.

parere L'osservazione è stata valutata nell'ambito della risposta data all'osservazione 2 PSC.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati v. osservazione 2 PSC

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 4 **Nr Rue 10** **tipologia** osservazione **PG** 8490 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **LERMINI VALERIO PER CASALECCHIO REAL ESTATE S.R.L.**

contenuto Relativamente all'immobile ex "Albergo Pedretti" e al collegato Accordo ex art. 18 LR 20/2000, vista l'attuale crisi economica che ha profondamente inciso nel bilanciamento dei benefici pubblici e privati stabiliti nell'accordo citato, l'osservante richiede una maggiore flessibilità alle destinazioni d'uso attualmente previste così da poter cogliere più alternative di commercializzazione al fine di facilitare la conclusione dell'operazione.

parere La complessità della richiesta ha richiesto, per essere valutata ed accolta, la predisposizione di uno specifico accordo ex art. 11 L.241/90 ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione è subordinato all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 3 tavola 2 Centro"; PSC NTA - tabelle dimensionamento

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 11** **tipologia** osservazione **PG** 8524 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **SECONDO SALVIOLI PER SALVIOLI S.NC. DI SALVIOLI SECONDO E C**

contenuto Relativamente alla proprietà individuata al F1 mappali 335 e 336 (zona industriale via del Lavoro), l'osservante rileva che la tettoia della sua attività è individuata nella cartografia del PSC ma non nel RUE e chiede pertanto certezza della disciplina individuata dal RUE per l'ambito in oggetto. Chiede di inserire l'edificio esistente nel RUE, mantenendo le stesse prescrizioni edificatorie.

parere Si precisa che il Comune non è ente produttore della cartografia di base, ma utilizza le basi cartografiche fornite da Enti competenti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art.1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. Relativamente alla proprietà in oggetto, si precisa che la disciplina per l'ambito in cui ricade la proprietà è inclusa nel perimetro dell'ATE 2302, per cui è destinata all'uso produttivo da condurre secondo la strategia RIGE. La normativa adottata non esclude pertanto l'edificazione, nel rispetto delle distanze minime stabilite dalla legge e della disciplina di Codice Civile.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto

elaborati modificati -

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 5 **Nr Rue 12** **tipologia** osservazione **PG** 8531 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **LUIGI MARCHESINI PER MERIDIANA S.R.L. E GALOTTI S.R.L.**

contenuto In riferimento agli interventi nel sub 2.6 (Meridiana Gold) in cui la norma vigente prevede la realizzazione di quantità edificatorie destinate a funzioni terziarie/commerciali, vista la crisi economica e la non spendibilità delle destinazioni terziarie, l'osservante richiede una variazione verso altre destinazioni sulla base di presupposti legati alla verifica di un equilibrio economico/finanziario d'insieme.
Si segnala anche l'incongruenza tra l'dentificazione dell'ambito nella tav. 1 del PSC (Tum 2.3) e nelle NTA del RUE all'art. 2.6 (tum 3.3).

parere La complessità della richiesta ha richiesto, per essere valutata ed accolta, la predisposizione di uno specifico accordo ex art. 11 L.241/90 ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000. Relativamente invece al RUE, si provvede a correggere l'identificazione dell'ambito nelle NTA del RUE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto; l'accoglimento di tale osservazione è subordinato, per quanto attiene il PSC, all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna, ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi

elaborati modificati PSC NTA - tabelle dimensionamento; RUE NTA art. 2.6

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 13** **tipologia** osservazione **PG** 8550 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **GABRIELLA RUGGERI**

contenuto

In riferimento all'immobile sito in via Carducci 19 (composto da una prima parte edificata nel 1947 circa e da un ampliamento effettuato nel 2002), l'osservante rileva che l'immobile risulta sottoposto alla disciplina conservativa (inserito in una ATE Cons) pur non essendo classificato come bene testimoniale.
L'osservante richiede:
a) che a edifici non vincolati siano consentiti maggiori interventi anche se appartenenti ad una ATE CONS;
b) che le modifiche interne alla sagoma esistente si possano effettuare senza che queste siano assoggettate a restrizioni e alla verifica della SCA, indipendentemente dalla strategia dell'edificio;
c) che le aree verdi private delle unità immobiliari non vengano considerate come "aree verdi da mantenere" in quanto semplici giardini.

parere

a) Per non limitare la possibilità di intervento in immobili non vincolati si conviene di rivedere la perimetrazione delle ATE CONS secondo il criterio per cui queste debbano comprendere tra gli edifici principali solo quelli schedati e sottoposti a disciplina di conservazione e tutela. Nello specifico l'immobile sarà riperimetrato come ricadente in ATE RIGE;
b) a strategia RIGE, cui conseguentemente è sottoposto l'immobile, permette ampie possibilità di intervento, riconducibili sia alla manutenzione che alla ristrutturazione edilizia, includendo tra le altre la possibilità di trasformare Superficie Accessoria in Superficie Utile, senza che questo inibisca l'abilitazione edilizia ai fini della modifica della SCA;
c) verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). In conseguenza di questa scelta, nell'ATE in oggetto la campitura è stata eliminata.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati

tavola RUE "Settore urbano 3 tavola 2 Centro"; Sostituzione della campitura "aree verdi da manenere" nelle tavole di RUE; RUE NTA artt. 2.2 e 3.5

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 14** **tipologia** opposizione **PG** 8551 **data PG** 14/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **GABRIELLA RUGGERI**

contenuto In riferimento all'immobile sito in via Carducci 19 (composto da una prima parte edificata nel 1947 circa e da un ampliamento effettuato nel 2002), l'osservante rileva che l'immobile risulta sottoposto alla disciplina conservativa (inserito in una ATE Cons) pur non essendo classificato come bene testimoniale. Pertanto si presenta opposizione alla classificazione dell'edificio in oggetto nella strategia di intervento CONS.

parere Per non ingenerare contradditorietà e non limitare la possibilità di intervento in immobili non vincolati si conviene di rivedere la perimetrazione delle ATE CONS secondo il criterio per cui queste debbano comprendere tra gli edifici principali solo quelli schedati e sottoposti a disciplina di conservazione e tutela. Nello specifico l'immobile, non classificato bene testimoniale, viene perimetrato e inserito in altra ATE, soggetta pertanto a strategia RIGE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 3 tavola 2 Centro"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 15** **tipologia** osservazione **PG** 8555 **data PG** 15/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **VALENTINA GALASSINI**

contenuto In riferimento a Villa Mandonesi (ATE 10303), si chiede di adeguare la tavola RUE settore 10 Riale nel seguente modo:
a) prevedere la strategia RIGE in luogo di CONS in coerenza con i documenti vigenti e al PSC adottato (tav. 2 strategia RIGE);
b) eliminare la campitura del vincolo testimoniale di due edifici presenti nell'ATE , in accordo con l'indagine conoscitiva del 1985 nonché del PSC adottato;
c) ridurre la retinatura verde in relazione alle "aree verdi da mantenere" in accordo con il PSC adottato e con l'indagine conoscitiva del 1985, allegando documentazione fotografica del verde privo di particolari connotazioni di pregio.

parere Si precisa che il PSC alla tavola 2 individua i grandi areali (ambiti) soggetti a RIGE in cui il RUE distingue e perimetra come ATE CONS quelle parti edificate che presentano caratteristiche proprie di edifici di valenza storico-testimoniale.
Relativamente agli specifici quesiti si risponde nel merito:
a) si conferma la strategia di conservazione del RUE adottato, ritenendo che l'edificio presenti le caratteristiche storico-testimoniali che motivano l'assoggettamento alla strategia di conservazione;
b) si conviene conseguentemente di adeguare la campitura di vincolo testimoniale anche nelle tavole di PSC, in coerenza col RUE adottato;
c) verificato lo stato dei luoghi si propone di confermare la campitura del verde quale valore da conservare.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati tavola 4.1 PSC ; sostituzione della campitura "aree verdi da manenere" nelle tavole di RUE; Tavola Rue, settore 10 tavola 3

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 16** **tipologia** osservazione **PG** 8563 **data PG** 15/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MARCELLA PETRACCA PER IKEA ITALIA RETAIL S.R.L.**

contenuto In relazione alla strategia RIGE, che ammette ampliamenti solo in caso di ristrutturazione o nuova costruzione, l'osservante chiede di prendere in esame la possibilità di rendere definitiva la attuale legittima realizzazione di tendoni temporanei (con montaggi semestrali) utili all'attività commerciale.

parere La norma controdedotta di PSC per i poli funzionali consente un ampliamento una tantum del 10% della SV autorizzata al 2001; pertanto in linea teorica tale norma consente di ampliare in modo definitivo la Sv nella quantità ammessa. Quanto alla quantità di nuova edificabilità eventualmente necessaria sotto il profilo urbanistico, potrebbe farsi riferimento a quanto stabilito con l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 in relazione all'area nr. 35 B est, che consente di realizzare dentro al perimetro dell'area soggetta a PUA nuove quote di SCA con destinazione commerciale.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA art. 2.2

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 7 **Nr Rue 17** **tipologia** osservazione **PG** 8577 **data PG** 15/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **GABRIELE VITTUARI, MAURIZIO VITTUARI, MARIA ROSA VITTUARI**

contenuto Relativamente all'edificio residenziale individuato catastalmente al F 17 mappale 73 sub 70 (Portineria Giorgi), considerato l'avvio della procedura espropriativa del terreno tra l'edificio e la Porrettana, si esprime l'interessamento per il trasferimento della quantità edilizia dell'edificio in oggetto accorpandola a quella del fabbricato di cui al F 17 mapp. 40 (Villa Giorgi), come già proposto nel Piano di Recupero (approvato con dCC 122 del 6.10.1994, convenzione sottoscritta in data 23.12.94) proponendo la cessione a titolo gratuito di un'area fronte strada per una larghezza di ml 5 per l'ampliamento della sede stradale di via Porrettana.

parere La richiesta avanzata consente da un lato una complessiva riqualificazione e ricucitura sotto il profilo estetico dell'immagine della Corte Rurale Villa Giorgi, dall'altro permette l'acquisizione gratuita da parte della AC di un'area fronte strada per una larghezza di ml 5 necessaria all'ampliamento della sede stradale di via Porrettana. A tal fine si propone di predisporre una norma particolare per trasferire l'edificabilità della portineria Giorgi nella corte villa Giorgi, previa sua demolizione in quanto edificio precario e privo di valore estetico.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA art. 6.2.1.1, disposizione particolare ; Tavola RUE delle corti

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 18** **tipologia** osservazione **PG** 8580 **data PG** 15/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **PAOLA MOLETERNI, DANIELE ZAMBELLI, ELENA ZAMBELLI, SERENA CABIANCA PER LUISA MOLETERNI**

contenuto In riferimento al terreno sito in via Giordani ATE 1707, dove era precedentemente consentito l'intervento SOST con possibilità di costruzione di un edificio di 90 mq SCA (mentre col RUE adottato viene soggetto alla strategia RIGE) e in tal senso era stato approvato un PdC convenzionato (dCC 40/2010) mai ritirato per ragioni contingenti, la proprietà chiede che venga ripristinata la precedente possibilità edificatoria per realizzare un edificio monofamiliare di piccole dimensioni e di nessun impatto sul territorio, affermando l'impegno a esaminare una proposta di perequazione urbanistica oltre alla sistemazione del marciapiede prospiciente il mappale 45.

parere Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tav.1 "settore urbano 1 tav. 7 Casalecchio di Qua

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 9 **Nr Rue 19** **tipologia** osservazione **PG** 8633 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **GENNARO GROSSO PER G.V.G. S.R.L.**

contenuto

In riferimento all'immobile sito in via IV Novembre 12/4, (strategia RIGU Vignoni), si osserva che:
a) nella tavola del RUE settore 1 tav. 7 non sono presenti specifiche disposizioni sulle tipologie commerciali al dettaglio (presenti), che si chiede vengano invece individuate;
b) la disciplina della RIGU (non consentendo la ristrutturazione edilizia e il c.uso di singole u.i o di edifici) risulta essere più restrittiva rispetto all'art. 8 LR 15/2013 che la consente purché "... nei casi e nei limiti previsti dal PSC"; pertanto si chiede che la RIGU ammetta ristrutturazione e c. uso di singole u.i. e al contempo l'ampliamento della superficie esistente sino al 20% nel caso di riqualificazione energetica e strutturale.
c) le NTA del RUE all'art.8.2.2 indicano che il debito standard per le attività commerciali si calcola in riferimento alla DCR 1253/99 (che riguarda le dotazioni pertinenziali) non considerando l'allegato della LR 20/2000; si chiede pertanto rettifica dell'articolo.
d) le NTA del RUE all'art. 8.3 consentono per gli ambiti RIGU la monetizzazione del verde, ma non dei parcheggi rendendo pressoché impossibile procedere al c. uso di singole unità immobiliari; si chiede di ammettere la monetizzazione dei parcheggi per c. uso di singole u.i.

parere

a) avute presenti le caratteristiche fisiche dei luoghi, si conviene di qualificare come specifica ATE a destinazione commerciale l'immobile identificato catastalmente con mappali 1756 e 1757, escludendolo dall'ambito soggetto a RIGU, e assoggettandolo a RIGE. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione in oggetto.
b) La LR 15 /2013 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia e di c. uso di singole u.i o di edifici non in senso assoluto ma solo "nei casi e nei limiti previsti dal PSC". Al proposito si veda la modifica non sostanziale apportata al RUE con dCC 109 del 18 dicembre 2014, in merito all'ammissibilità del cambio d'uso limitato a singole unità immobiliari. In tali termini si propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
c) La LR 20/2000 all'art. A-22 c. 3 dispone che "... Gli strumenti urbanistici stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare. A tale scopo gli strumenti urbanistici possono stabilire quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle [minime] previste dalla presente legge." In coerenza con la norma sopra riportata, il RUE ha individuato nei criteri stabiliti dalla DCR 1253/99 il metodo utile per la quantificazione delle dotazioni necessarie, in considerazione delle necessità di sosta connesse alle attività commerciali. In tali termini si propone di respingere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
d) Il Rue per gli ambiti RIGU rinvia al progetto partecipato la decisione sulla monetizzazione dei parcheggi, considerata la filosofia che sottende questa strategia volta a riqualificare gli ambiti colmandone le manifeste carenze pregresse, ma contemperandole con la struttura del tessuto urbano in cui si opera. Si propone accogliere il punto d) dell'osservazione in oggetto considerando che il RUE comunque consente interventi di manutenzione e ristrutturazione leggera degli edifici in attesa della formazione del Progetto partecipato per cui risulta coerente con tale previsione l'ammissione della monetizzazione degli standard anche in tali casi.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati

Tavola RUE "Settore urbano 1 tavola 7 Casalecchio di qua"; PSC NTA; RUE NTA artt. 2.3 e 8.3

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 20** **tipologia** osservazione **PG** 8637 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **VENANZIO DONINI**

contenuto In relazione all'immobile sito in via della Bastia 15, soggetto a RIGU, già a destinazione residenziale in cui è rimasta una sola unità edilizia da recuperare ai fini abitativi (a seguito della chiusura dell'attività che vi si svolgeva), si chiede che venga modificata o specificata la norma che regola le RIGU ammettendo la possibilità di cambio d'uso per l'edificio di via della Bastia 15.

parere Valutando che la strategia RIGU non sarebbe sufficiente a stimolare interventi di rigenerazione di un intero edificio, quando questo ha già attuato nel tempo interventi di riconversione e cambio d'uso per la quasi totalità della sua superficie, l'UT ritiene inopportuno bloccare il cambio d'uso dell'ultima unità immobiliare e fermare un processo di rigenerazione che, per l'immobile in questione, risulta avviato a conclusione. Pertanto l'Ufficio tecnico ha proposto di modificare, anche in pendenza della definitiva approvazione, l'articolo che disciplina la strategia RIGU, nel senso di ammettere, anche in assenza del progetto partecipato previsto dalla strategia RIGU, il cambio d'uso limitatamente a una unità immobiliare, fermo restando il divieto al cambio d'uso per l'intero edificio, che invece rimane subordinato all'approvazione del progetto partecipato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 109 del 18 dicembre 2014.
L'osservazione in oggetto è pertanto da considerarsi accolta

elaborati modificati RUE NTA art. 2.3

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 21** **tipologia** osservazione **PG** 8638 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MARCO SABBIONI PER SASPED S.A.S.**

contenuto Si chiede che l'area individuata al catasto foglio 1 mappale 921 sia classificata come lotto libero, come già richiesto precedentemente.

parere Si propone di accogliere l'osservazione con la motivazione assunta per l'osservazione nr. 2 che precede presentata da Serena immobiliare.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 2 tavola 2 II Giugno"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 22** **tipologia** osservazione **PG** 8640 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MAURO RIZZI PER RIZZI AUTO DI RIZZI RAG. MAURO E C. S.A.S.**

contenuto In relazione all'area libera a destinazione commerciale (mostra di vetture), soggetta al PdR1 dal RUE vigente (con potenzialità edificatoria) e soggetta a RIGE (solo per il fabbricato ad uso magazzino di altra proprietà) e verde da mantenere dal RUE adottato. Si precisa che l'area è da sempre pavimentata e svincolata dagli altri fabbricati esistenti. La proprietà chiede venga ripristinato il regime vigente o in alternativa che la RIGE sia assegnata a tutta l'area (mappale 252) con riferimento all'uso commerciale o residenziale, con un massimo di 2 piani e SCA pari a 300 mq.

parere Verificato lo stato dei luoghi, si ritiene indicato assegnare all'area la destinazione specifica di "commercio all'aperto", non intasandola con nuove costruzioni.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati Sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 23** **tipologia** osservazione **PG** 8641 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALVARO MERLI**

contenuto

a) Rileva che nelle ATE CONS insieme ad edifici di interesse storico o testimoniale vi sono anche edifici che non risultano appartenere a tale classificazione ma comunque soggetti a disciplina più restrittiva.
L'osservante fa riferimento al proprio immobile sito in via Carducci 21/2 e chiede che per edifici non vincolati, anche se ricompresi in una ATE CONS, siano consentiti maggiori interventi e che sia data la possibilità di effettuare modifiche interne senza che queste siano soggette alla verifica della SCA.

b) Rileva che nelle ATE CONS insieme ad edifici di interesse storico o testimoniale vi sono anche edifici che non risultano appartenere a tale classificazione ma comunque soggetti a disciplina più restrittiva.
L'osservante fa riferimento al proprio immobile sito in via Carducci 21/2 e chiede che le aree verdi private delle u.i abitative non vengano considerate "aree verdi da mantenere" in quanto semplici giardini.

parere

a) Si conviene di distinguere la disciplina degli edifici vincolati da quelli non vincolati (cui applicare la strategia RIGE). In tali termini si propone di accogliere il punto a) dell'osservazione in oggetto.

b) Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirlo con altro, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In conseguenza di questa scelta, nell'ATE in oggetto la campitura è stato eliminata. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.

In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati tavole di RUE

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 24** **tipologia** osservazione **PG** 8648 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **LUCIANO MARIA CELLINI, SILVANO MIGNANI, GIANCARLO CASSANELLI**

contenuto In qualità di proprietari degli immobili localizzati nell'ATE 10207 e in riferimento alla normativa sui lotti liberi presentano le seguenti osservazioni:
a) richiamati i principi di pianificazione sostenibile in cui si devono mettere in equilibrio aspetti ambientali, economici e sociali, considerato che la funzione residenziale è necessaria ed essenziale per le esigenze abitative delle famiglie interessate e che in termini di consumo di territorio e di permeabilità dei suoli la norma adottata risulta equivalente a quella vigente, gli osservanti chiedono di ripristinare la capacità edificatoria vigente modulandola a seconda della prestazione energetica del nuovo edificio (con SCA massima 500 mq per edificio in classe A p.es.).
b) occorre ripristinare l'individuazione grafica dei lotti liberi cui riferire la disciplina medesima
c) In qualità di proprietari degli immobili localizzati nell'ATE 10207 e in riferimento alla normativa sui lotti liberi chiedono di adeguare il retino delle "aree verdi da mantenere" alla effettiva presenza di aree verdi disciplinandole di conseguenza, in quanto ad oggi non è coerente con lo stato dei luoghi interessando tutte le aree di pertinenza degli edifici esistenti

parere a) Si conviene di confermare la disciplina adottata che modula la capacità edificatoria da 300 a 390 mq SCA per i lotti liberi a seconda della prestazione del nuovo edificio, proprio in considerazione del principio di sostenibilità ambientale cui è improntata la variante di riqualificazione; va considerato altresì che tale valore corrisponde all'UFL medio dei lotti dell'aggregato urbano circostante. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
b) si conviene di ripristinare l'individuazione grafica dei lotti liberi. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
c) Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare la conservazione delle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l''osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati individuazione deli lotti liberi nelle tavole di RUE ; sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 25** **tipologia** osservazione **PG** 8656 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **STUDIO TECNICO ASSOCIATO QUADRI PER GELATERIA PACIUGO**

contenuto La gelateria sita in via Caravaggio 8 chiede che venga riconosciuta la possibilità di posare dehor con semplice pedana in legno amovibile e pannelli laterali in plexiglass sostenuti da semplice telaio in metallo leggero, senza copertura, arttrezzato con panche, senza servizio. Il dehor avrebbe anche funzione di protezione degli avventori e di richiamo per l'attività. Si evidenzia che esiste parere favorevole dell'ufficio mobilità del maggio 2012 in cui si legge tra le altre "... nonostante la forte domanda di sosta caratterizzante la Croce di Casalecchio, dai rilievi sulla sosta recentemente eseguiti in via Caravaggio emerge che la strada non arriva mai a completa saturazione". Infine si menziona anche la concessione di suolo pubblico del maggio 2011.

parere Nell'ambito del presente procedimento è stata condotta una sperimentazione per assumere indicazioni per il perfezionamento della disciplina dell'autorizzazione degli spazi esterni.
Le indicazioni emerse nel periodo sperimentale, approvate dal Consiglio Comunale con proprio atto n. 91 del 17/12/2015, si possono riassumere nel seguente modo:
1) i dehors hanno rilevanza urbanistico-edilizia, e la loro realizzazione deve essere preceduta da un titolo abilitativo edilizio, qualora, dal punto di vista delle caratteristiche tecniche, o poggino su pedana fissa su cui vengono disposti ombrelloni o tende, o siano perimetrati da strutture coperte appoggiate al suolo e/o chiuse ai lati, o siano perimetrati da tende richiudibili (pergotende) che comunque limitano il passaggio dei pedoni;
dal punto di vista delle caratteristiche localizzative qualora occupino stalli di sosta individuati con ordinanza;
2) conseguentemente i dehors privi di queste caratteristiche non sono soggetti a disciplina urbanistico-edilizia;
3) l'autorizzazione di dehors che occupano stalli per la sosta individuati con ordinanza non può essere prolungata oltre sei mesi per anno;
4) le autorizzazioni per dehors ad oggi rilasciate restano valide fino alla loro naturale scadenza;
5) le autorizzazioni in scadenza entro il 31/12/2015 potranno regolarizzare la propria situazione entro il 30/06/2016 al fine di gestire adeguatamente i tempi del procedimento.
Relativamente all'osservazione in oggetto la concessione seguirà le sopra descritte disposizioni in relazione alle caratteristiche e allo spazio su cui insisterà il dehor.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA art. 7.4.6

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 26** **tipologia** osservazione **PG** 8657 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALBINA FRANCHI PER COGEFRIN S.P.A.**

contenuto In relazione all'immobile sito in via panoramica 11 Foglio 12 mappale 181, si chiede di modificarne il perimetro in quanto quello riportato non è congruente alla reale consistenza storica (verificata come da relazione tecnica allegata).

parere Si precisa che il Comune non è ente cartografico ma utilizza le basi fornite da altri Enti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art.1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. In fase di presentazione di pratica edilizia sarà cura del tecnico attestare la consistenza legittimata dell'immobile oggetto di intervento.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati -

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 27** **tipologia** osservazione **PG** 8661 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALBINA FRANCHI PER COGEFRIN S.P.A.**

contenuto Si chiede di inserire in mappa nella tavola del RUE un manufatto sito in via Panoramica 11, esistente ante 1967 e storicamente documentato, oggi ridotto a rudere, con assegnazione di strategia RIGE in analogia agli altri edifici annessi.
L'edificio costituisce costruzione legittimata (vedi verifica della preesistenza allegata all'osservazione). Se ne richiede l'inserimento in tavola anche in ossequio al nuovo disposto dell'art. 3 del DPR 380/2001 che prevede la possibilità di recuperare edifici demoliti o crollati di cui è possibile accertare la preesistente consistenza.

parere Si precisa che il Comune non è ente cartografico ma utilizza le basi fornite da altri Enti (per il PSC la Carta tecnica regionale mente per il RUE le mappe catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate) rispetto alle quali il Comune non ha alcun potere di intervento. Peraltro l'art. 1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. In fase di presentazione di pratica edilizia sarà cura del tecnico attestare la consistenza legittimata dell'immobile oggetto di intervento. Al proposito si richiama anche quanto innovato con L 164/2014 circa l'applicabilità della ristrutturazione edilizia a manufatti la cui presenza sia anche solo storicamente documentata. Si propone comunque di individuare con un simbolo la presenza del manufatto applicandovi la disposizione già prevista per le altre pertinenze dell'ATE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, "Settore urbano 1 tavola 6 Chiusa"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 28** **tipologia** osservazione **PG** 8665 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ENRICA PIACQUADDIO PER COMPAGNIA IMMOBILIARE BOLOGNESE**

contenuto In riferimento all'accordo art. 18 sottoscritto da CIB in data 29/06/2009 relativamente a Villa Volpe e parco annesso, chiede che venga fatta salva la capacità edificatoria e la SCA preesistente e valutata come legittimamente realizzabile alla data di sottoscrizione dell'accordo.

parere Il RUE adottato prevede apposita norma di salvaguardia che fa salvi gli Accordi già sottoscritti, nonché le definizioni e le unità di misura in essi utilizzati.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 11 Nr Rue 29 **tipologia** osservazione **PG** 8673 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **LUCA PIACENTINI**

contenuto In relazione ai propri terreni F 9 mapp. 49 in via Belvedere 6, non più funzionali all'attività agricola, classificati dal PSC come TR1, chiede che venga resa possibile la realizzazione di spazi accessori interrati negli edifici recuperati e non più connessi all'attività agricola.

parere La realizzazione di spazi accessori interrati per autorimesse e cantine è previsto all'art. 6.14 del RUE adottato. In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 12 Nr Rue 30 **tipologia** osservazione e opposizione **PG** 8679 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **CARLA ALBERTAZZI**

contenuto

a) L'osservante contesta la presenza in cartografia di fabbricato abusivo, illegittimo e insanabile ad uso autorimesse sito in via Tizzano 6, destinato alla demolizione in virtù di Sentenza del Tribunale di Bologna 2365 del 2012 e consiglia alla AC di annullare i titoli edilizi irregolarmente acquisiti dal condominio di viaTizzano 6 e alla notifica delle ordinanze di demolizione.

b) L'osservante segnala che il PUA Morandi è localizzato e menzionato nel PSC e nel RUE ma non ne viene fornita alcuna notizia esplicativa impedendo di avere visione completa dell'assetto del territorio e obbligando il cittadino che volesse approfondire i contenuti del PUA alla pratica di accesso agli atti.

parere

a) L'edificio mapp. 71 subb 16-22-23-24-25-26-27 è individuato nella base cartografica catastale rispetto alla quale il Comune non ha alcuna competenza di modifica. Peraltro l'art.1.4 del RUE adottato già specifica che la rappresentazione della cartografia di base ha valore puramente indicativo, dovendo gli interventi edilizi fare riferimento agli stati di fatto e di diritto come legittimati. Peraltro la questione lamentata riguarda aspetti civilistici tra confinanti e pertanto non pertinenti al procedimento in corso. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.

b) La conferma delle previsioni del PUA approvato nell'area di via Morandi fa riferimento ad atti pubblici, pubblicati, immediatamente visibili presso il Comune e per questo non soggetti a preventivo esame dei controinteressati per ottenerne copia. In tali termini si propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.

In tali termini si propone di respingere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 31** **tipologia** osservazione **PG** 8689 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **GIAMPAOLO MONARI, ADRIANA GOLDONI**

contenuto In relazione all'immobile sito in via Garibaldi 204 (tavola settore 4 tav. 2 TRIPOLI), con destinazione bottega (categoria catastale C1), sita su complesso commerciale di vicinato per cui il RUE non ammette il cambio d'uso da commerciale a residenziale, gli osservanti evidenziano che da decenni detta unità trovasi collegata direttamnete con la retrostante u.i. residenziale, non potendo quindi formalmente variare l'uso.
Chiedono di consentire l'uso abitativo.

parere In conseguenza dell'osservazione d'ufficio che ha eliminato l'individuazione di fronte commerciale, in considerazione dello stato dei luoghi e l'assenza di attività commerciali, si può ritenere accoglibile la richiesta.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, tavola settore 4 tav. 2 TRIPOLI

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 32** **tipologia** opposizione **PG** 8691 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **GIUSEPPE IMBELLONE**

contenuto In relazione all'ATE 8201 (RUE tav. 2 Cimarosa settore urbano 8) soggetta a RIGE, l'osservante contesta l'attribuzione del simbolo "=" in riferimento alla SCA, chiedendo che venga attribuita la SCA del previgente PP di 531 mq con destinazione commerciale/produttivo al p.t e residenziale al primo piano.

parere Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, tav. 1 " settore urbano 8 tavola 2 Cimarosa"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 33** **tipologia** opposizione **PG** 8694 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **GIORGIO VENTURA PER VENTURA E C S.A.S.**

contenuto In riferimento agli immobili con destinazione "Servizi sanitari poliambulatorio" in via Garibaldi, Cavour, Mameli considerato il prossimo trasferimento dei servizi nel nuovo costruendo edificio "Casa della Salute", l'osservante chiede la classificazione dell'edificio a strategia RIGE con destinazione al pt commerciale e terziario e al piano superiore residenziale

parere Poiché il cantiere per la Casa della Salute e il trasferimento dei servizi sanitari è stato completato si ritiene accoglibile la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'immobile, con destinazione prevalente RES, col vincolo del mantenimento della facciata su via Garibaldi, e strategia RIGE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tav.1 "Settore urbano 4 tavola 5 Manin"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 34** **tipologia** opposizione **PG** 8697 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **BRUNO LOLLI**

contenuto In relazione all'area di cui al F 10, M 72 (RUE settore 7 tav 2 Puccini-Da Vinci) individuata dal RUE come sede stradale benché recintata quale parte del lotto di proprietà, l'osservante chiede:
a) che l'area sia individuata come annessa al suo lotto,
b) di cedere gratuitamente all'AC l'area stradale con frazionamento e costi a proprio carico
c) di realizzare alcuni interventi quali una piazzola per la raccolta differenziata nonché una aiuola per migliorare la curva stradale

parere Dagli elaborati del Piano di sistemazione particolareggiata (UT 2899), approvato con atto PG 1263/60 del 16 luglio 1960 a firma del Sindaco si è verificato che non sussisteva l'obbligo di cessione dell'area a parcheggio, mentre è obbligata la cessione dell'area stradale. Si ritiene pertanto accoglibile la richiesta di frazionamento e cessione dell'area stradale e di realizzazione a proprio carico di interventi finalizzati al pubblico decoro. Tale realizzazione può essere attuata attraverso un Permesso di costruire convenzionato.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tavola 1, "Settore urbano 7 - tavola 2 Puccini - Da Vinci"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 35** **tipologia** osservazione **PG** 8712 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **RENZO DAVOLI**

contenuto In relazione all'area di cui al F 19 M 430, retinata nel RUE vigente come "corte della tipologia condominiale edificabile per la realizzazione di garages e/o autorimesse" mentre nel RUE adottato è retinato come "aree verdi da mantenere", l'osservante chiede che venga ripristinata la destinazione del RUE vigente, anche in virtù della carenza in zona Croce del numero di autorimesse in riferimento al numero delle unità abitative.

parere Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3).In conseguenza di questa scelta, nell' ATE in oggetto la campitura è stata eliminata. In merito all'area in questione si specifica che il potenziamento di spazi accessori è intervento sempre ammesso nei limiti dell'art. 3.5 del RUE.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati Sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE, Tavola settore 1 Tav. 3 "Caravaggio"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 14 Nr Rue 36 **tipologia** osservazione **PG** 8714 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI BOLOGNA**

contenuto

a) Si ritengono gli incentivi volumetrici insufficienti a rendere conveniente gli interventi di rigenerazione. Inoltre la procedura presuppone l'accordo dei comproprietari, rendendo il percorso lungo e accidentato. Per ridurre la dispersione urbanistica, foriera di aumenti diretti e indiretti di costi pubblici per i servizi, si potrebbe accentuare notevolmente la saturazione di ambiti consolidati e favorire il recupero vegetale in parti di ex abitato o ex manifatturiero in disuso.
b) Per gli ambiti produttivo/terziario si chiede di rendere ancora più flessibili insediamenti di vari tipi di attività.
c) Si ritiene ancora troppo complesso l'articolato dei testi normativi (si cita per esempio l'eccesso di acronimi - tra cui l'uso della SCA e della SLP come parametri urbanistici) e pertanto se ne chiede una semplificazione.

parere

a) In base al principio di sostenibilità, non è possibile prevedere ampliamenti maggiori del 30% nel tessuto esistente, in quanto il tessuto stesso non è in grado di sostenere un aumento di carico maggiore in relazione ai servizi e alle dotazioni esistenti. Si ritiene pertanto che un aumento di carico del 30% sia il maggiore incentivo volumetrico sostenibile dal territorio comunale. In tali termini si propone di respingere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
b) Il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente con dCC 45 del 28 maggio 2015 che ha coordinato la disciplina del RUE con quanto introdotto dalla L 164/2014. In tali termini si propone di accogliere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
c) In merito al lessico impiegato, si precisa che il Comune si è adeguato al procedimento di standardizzazione effettuato dalla Regione; peraltro l'uso di acronimi, che saranno unificati in tutto il territorio regionale, serve per rendere più leggibile il testo. In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati RUE NTA art. 12.1

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 37** **tipologia** osservazione **PG** 8722 **data PG** 17/03/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA**

contenuto

a) Si propone di integrare l'art. 2.2 (strategia RIGE) ammettendo come sempre ammessi, negli edifici PRO, gli ampliamenti di SU entro sagoma, qualora rispettino i requisiti igienico-sanitari. Nel caso di edifici TER consentire la percentuale di aumento del 30% subordinatamente al raggiungimento della classe energetica A, ovvero al conseguimento di miglioramento sismico.
b) Si propone di modificare l'art. 3.5 (Interventi sempre ammessi-ISA) nel senso di rendere ammissibili per tutti gli edifici delle ATE alcuni interventi (edilizia libera, recupero abitativo sottotetti,adeguamento sanitario, realizzazione di soppalchi) e distinguere gli ISA per strategia di intervento. In coda all'art. si propone l'aggiunta del periodo: "Negli ambiti CONS e RIGE, è sempre ammesso l'intervento di ampliamento in sagoma. Gli interventi nel sottosuolo sono sempre ammessi qualora non soggetti a disciplina di tutela idrogeologica; in presenza di tale vincolo, gli interventi nel sottosuolo sono ammissibili solo se preventivamente autorizzati dall'Ente di tutela competente. In generale sono sempre ammessi ampliamenti per collegamenti verticali sia del primo piano interrato che nel sottotetto".
c) All'art. 10.1.1.2 (Altezza dei vani abitabili) in coda alla frase "Per gli edifici realizzati prima della data di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio previgente [...], l'altezza minima dei locali accessori è ml 2,10" si propone di aggiungere la seguente :"In caso di interventi di riqualificazione energetica comportanti l'ispessimento dell'involucro per isolamento, le altezze sopra richiamate potranno essere ridotte entro i limiti di cui all'art. 11 c. 2 lettera a punto 2 della L.R. 15/2013, fatta salva la conservazione di un'altezza minima inderogabile non inferiore a ml 2,00 qualora autorimesse, a ml 1.80 nei restanti casi."
d) Si valuta la simbologia adottata nelle tavole di RUE per la retinatura del verde non coerente con lo stato dei luoghi; in riferimento alla simbologia adottata per la SCA si richiede se sia comunque sanabile un edificio in difformità dal titolo abilitativo originale qualora edificato prima del 1985.

parere

a) Negli edifici soggetti a RIGE è possibile, tra gli altri, realizzare interventi definiti dal RUE sempre ammessi all'art. 3.5 che, con osservazione d'ufficio, sono stati ulteriormente dettagliati. In particolare si specifica che la trasformazione della Superficie Accessoria esistente entro sagoma in Superficie Utile è stata esplicitamente inclusa negli interventi sempre ammessi. Il Consiglio Comunale si è già espresso favorevolmente con dCC 45 del 28 maggio 2015 che ha coordinato la disciplina del RUE con quanto introdotto dalla L 164/2014.
Relativamente alla strategia RIGE, si specifica che essa è stata ulteriormente dettagliata e l'incentivo è stato maggiormente articolato, pur lasciando inalterati i valori massimi di premialità cui si può accedere e inserendo la possibilità ulteriore di realizzare le autorimesse pertinenziali interrate necessarie a rendere sostenibile sotto il profilo urbanistico l'intervento. Per quanto attiene gli edifici terziari, si ritiene che per tipologia l'intervento di miglioramento sismico non renda ragionevole l'incentivo di SCA. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione in oggetto.
b) Si conviene di modificare la scrittura dell'articolo 3.5 "Interventi sempre ammessi", recependo le indicazioni pervenute. Relativamente all'ammissibilità di interventi nel sottosuolo, questi sono già ammessi per realizzare esclusivamente dotazioni pertinenziali; non si vedono ragioni per consentire invece altre destinazioni d'uso. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto b) dell'osservazione in oggetto.
c) In coerenza con il principio di non duplicazione della normativa vigente a base della LR 15/2013, si propone di inserire specifico rinvio alla normativa vigente sul risparmio energetico, con la seguente frase: "Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico". In tali termini si propone di accogliere il punto c) dell'osservazione in oggetto.
d) Verificata la non piena rispondenza della campitura "aree verdi da mantenere" con lo stato dei luoghi, al fine di semplificare la disciplina dell'uso dei suoli, si propone di sostituirla con altra, che specificatamente individui gli orti e i giardini da conservare, e di disciplinare gli interventi sulle aree verdi attraverso la norma sulla permeabilità dei suoli (art. 9.3). Si precisa che con osservazione d'ufficio si è valutato di eliminare per evitare contraddizioni il simbolo = in riferimento alla SCA, in quanto il principio che sottende la variante è che in territorio consolidato il tecnico progettista debba fare riferimento alla SCA legittimata, eventualmente ampliabile solo a determinate condizioni. Relativamente alla specifica richiesta di precisazione si riporta estratto dell'art. 13.5 "Controllo dell'attività edilizia" del RUE in base al quale... "Ai sensi dell'art. 46 della LR 15/2013 è possibile regolarizzare, tramite idoneo titolo abilitativo e previo pagamento delle sanzioni previste, le opere edilizie eseguite in parziale difformità per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 e delle opere di cui è dimostrabile l'esistenza in data antecedente rispetto all'entrata in vigore della L 47/85 pubblicata in GU n. 53 del 2-3-1985). " In tali termini si propone di accogliere il punto d) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati RUE NTA art. 10.1.2; sostituzione della campitura "aree verdi da mantenere" in tutte le tavole di RUE

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 38** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 19256 **data PG** 25/06/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALESSANDRO MALAGUTI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

a) In relazione ad immobile sito in zona Bastia sottoposta RIGU, chiede la possibilità di realizzare cambio d'uso da unità produttiva a residenziale, con annesso magazzino
b) Propone inoltre la cessione a titolo gratuito di terreni posti in adiacenze al civico 10 di via Michelangelo, porzione di capezzagna di accesso al parco campagna e all'acquedotto.

parere a) In ambito soggetto a RIGU si ritiene ammissibile il cambio d'uso di singola unità immobiliare anche in assenza di progetto partecipato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 109 del 18 dicembre 2014. In tali termini si propone di accogliere il punto a) dell'osservazione in oggetto.
b) Relativamente alla proposta di permuta si precisa che l'ufficio con mail del 28/05/2010 aveva già valutato che non sussistevano i presupposti per il suo accoglimento, in quanto non si ravvisava il preminente interesse pubblico. Infatti l'accesso alle aree pubbliche è già oggi garantito ai sensi dell'art. 1051 del Codice Civile in quanto lotti interclusi (i terreni di proprietà privata sono soggetti a servitù di diritto per garantire l'accesso al lotto intercluso). In tali termini si propone di respingere il punto b) dell'osservazione in oggetto.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto complessivamente intesa.

elaborati modificati RUE NTA art. 2.3

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 39** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 21246 **data PG** 10/07/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **FEDERICO SFORZA**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione ad immobile sito in via Galluzzo 6 (facente parte di corte rurale non più funzionale all'attività agricola), chiede di rivedere il numero degli alloggi massimo da poter inserire all'interno di fabbricati esistenti, più consono alle caratteristiche definite dall'attuale RUE, considerando gli aseptti sociali di formazione dei componenti del nucleo familiare medio senza incrementare la superficie edificata esisitente. Le norme attuali, prevedendo 1 u.i per immobili fino a 400 mq di SCA, 2 unità per immobili tra 400 e 800 mq e 3 unità per immobili oltre 800 mq SCA, comporta la realizzazione di unità immobiliari con SCA minima di circa 270 mq SCA, assolutamente sovradimensionata anche secondo qianto indicato nella relazione illustrativa del PSC adottato nella quale l'alloggio è dimensionato in circa 110 mq SCA.

parere L'osservazione riguarda la parte del testo normativo non soggetto alla presente variante. Il tema sarà approfondito con specifica variante al RUE per il territorio rurale, che sarà predisposta successivamente all'approvazione della presente variante. Ai fini del presente procedimento l'osservazione è da considerarsi non pertinente.

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **NON PERTINENTE**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 40** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 24756 **data PG** 12/08/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **PAOLO BACCHI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione ai lotti identificati dal RUE previgente con ATE 9519 e 9525 (Ceretolo, via Bazzanese 72), e accorpati nel RUE adottato in unica ATE 9302 RIGE, l'osservante chiede il ripristino della previgente normativa con l'identificazione dei due lotti distinti, prevedendo la possibilità di trasferire parte dell'edificabilità tra essi così da realizzare il progetto approvato con preparere positivo del 08/03/2012 .

parere Si ritiene opportuno perimetrare l'ATE di proprietà come lotto libero (coerentemente con la normativa previgente) riferendovi la disciplina particolare "l'edificazione ammessa corrisponde a quella assentita con parere favorevole PG 6221 del 8/03/2012.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tavola "Settore urbano 9-tav.3 Ceretolo nord"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 41** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 28279 **data PG** 19/09/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALESSANDRO PASSERINI E MILLA FARNÈ**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

a) In relazione al terreno identificato al CT al Foglio 25 mappale 2166, giardino della casa di riposo Villa Milla e uscita secondaria carrabile della stessa casa, interessato nel RUE da indicazione di strada che inciderebbe in modo significativo e irrimediabile sull'intera proprietà e sull'attività di gestione della stessa casa di riposo, si segnala la modifica della classificazione da TUC 1.1 (consolidato moderno) a TNP (ambito Nuova Porrettana).
b) In relazione al terreno identificato al CT al Foglio 25 mappale 2165 si segnala che viene genericamente ricompreso nell'ambito della Nuova Porrettana. La proprietà esplicita la propria disponibilità a concordare con l'AC soluzioni che possano consentire anche attraverso meccanismi perquativi, eventualmente comportanti la cessione totale o parziale dell'area, un'ottimale armonizzazione del disegno di riqualificazione del tessuto urbano interessato dalla NP.

parere a) Le previsioni della variante tengono conto degli sviluppi delle previsioni sovraordinate. Il CIPE in data 11 luglio 2012 ha approvato il progetto definitivo della Nuova Porrettana, il cui perimetro viene recepito negli strumenti di pianificazione comunale. Si conviene altresì di eliminare la previsione del percorso che interessava il lotto privato in quanto l'area è funzionale all'utilizzo della casa di riposo. In tali termini si propone di accogliere parzialmente il punto a) dell'osservazione
b) Per quanto attiene i mappali 2165 e 2166, sempre per effetto dell'evoluzione del progetto della Nuova Porrettana, si propone di classificarli quali lotti liberi e assegnandovi la strategia RIGE in considerazione di quanto osservato dai medesimi soggetti nell'osservazione n. 42 che segue.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto

elaborati modificati RUE, settore 6 tav. 3

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 42** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 28283 **data PG** 19/09/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALESSANDRO PASSERINI, MILLA FARNÈ, MAURIZIO FARNÈ, GIAMPAOLO FARNÈ**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione al terreno identificato al CT al Foglio 25 mappale 52, classificato dal piano vigente "TUC 1.1 Consolidato moderno", attualmente concesso in locazione per mostra/deposito veicoli, identificato come lotto libero nel Piano vigente e ricompreso nella variante adottata come ambito TNP interessato dalla Nuova Porrettana, si contesta la modifica della previsione urbanistica giudicandola poco chiara. Gli osservanti chiedono il ripristino della capacità edificatoria precedentemente assegnata (mq 1168) specificando le modalità procedimentali per attuare gli spazi soggetti a strategia TNP. La proprietà esplicita la propria disponibilità a verificare congiuntamente soluzioni per attuare le previsioni consolidate in armonia col disegno di riqualificazione dell'area interessata dalla NP.

parere In considerazione dello stato di fatto dei luoghi si conviene di ripristinare l'individuazione grafica dei lotti liberi, riducendo la capacità edificatoria del lotto modulandola da 300 a 390 mq SCA a seconda della prestazione del nuovo edificio, in considerazione del principio di sostenibilità ambientale cui è improntata la variante di riqualificazione.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 43** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 30929 **data PG** 9/10/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MASSIMILIANO NANNI PER GIANFRANCO MACCAFERRI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione all'immobile ubicato in via Bazzanese 54, settore urbano 9 tavola 3 Ceretolo nord, soggetto a strategia RIGE, l'osservante rileva che anche l'applicazione dell'incentivo previsto dal RUE per l'obiettivo nZEB risulterebbe poco efficace in considerazione delle modeste dimensioni dell'edificio. L'incremento di SCA infatti non consente di ricavare un alloggio di medie dimensioni.
L'osservante rileva che l'edificio era originariamente realizzato su due piani, ma la ricostruzione post bellica (prot. 1888/53/n) non fu portata a termine per esigenze contingenti, portando alla ricostruzione dell'edificio come si presenta attualmente a un solo piano.
Si chiede pertanto di valutare la possibilità di consentire la realizzazione di un ampliamento superiore al 30% per consentire di realizzare due alloggi di medie dimensioni (110 mq SCA ciascuno) su due piani, in coerenza con gli obiettivi della strategia RIGE.

parere Si propone di introdurre nel RUE all'art. 2.2 una norma che assegni incentivi per l'aumento della SCA esistente per edifici di SCA inferiore a 300 mq, in analogia con la norma per l'edificazione dei lotti liberi. La norma introdotta è la seguente: "nterventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 19/12/2013 sui quali l'edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 19/12/2013 inferiore a mq 300 di SCA: in questo caso sono consentiti aumenti di SCA fino a 300 mq di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o fino a mq 390 di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB".
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tavola 1, " settore urbano 9 tavola 3 Ceretolo nord"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 44** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 31683 **data PG** 16/10/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **MASSIMILIANO FARNETI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE
In relazione all'immobile di cui al F 3 M 962 sub 20, soggetto a RIGE con destinazione RES, si chiede che la strategia RIGE consenta di operare un modesto ampliamento di 7,55 mq di SU, attraverso un intervento dentro sagoma, inglobando parte del corridoio comune condominiale.

parere Con osservazione d'ufficio nr 30.3 si è esplicitato che, tra gli interventi sempre ammissibili (art. 3.5 RUE), è compresa la trasformazione di Superficie Accessoria in Superficie Utile, valutando positivamente che gli ampliamenti necessari allo svolgimento delle attività umane si possano realizzare entro i volumi già costruiti sul territorio senza consumare altro suolo.
In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015.
In tali termini si ritiene accolta l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, NTA art. 3.5

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 15 **Nr Rue 45** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 32838 **data PG** 28/10/2014 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **STUDIO TECNICO ASSOCIATO QUADRI PER GIOVANNI FARNETI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Si chiede la possibilità di ampliare l'attività produttiva esistente sita in via G.Rossa 22-24 sul lotto adiacente oggi di proprietà comunale.
L'osservazione è stata integrata con documentazione catastale aggiornata con nota PG 18647 del 30/06/2015

parere L'Ufficio tecnico ha valutato l'opportunità di destinare ad usi non pubblici l'area che residua dalla realizzazione del parcheggio pubblico lungo via G. Rossa al fine di consentirvi l'ampliamento di attività produttive esistenti a confine.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati tavola RUE "Settore urbano 2 tavola 4 G.Rossa"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 46** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 32886 **data PG** 28/10/2014 **procedimento** *RUE*

Osservante **CAMILLA CAMERINI PORZI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione all'ATE 1301 del RUE adottato, soggetto a RIGE, l'osservante richiede il ripristino della disposizione particolare della disciplina previgente in riferimento alla convenzione firmata il 09/07/1996, nella quale si faceva riferimento a 2 fasi di intervento, delle quali solo una è stata posta in essere.

parere Gli atti convenzionali stipulati risultano tuttora validi in forza dell'art. 17 c. 1 della L 1150/42, nonché ai sensi dell'art. 14.4 del RUE adottato. In tali termini si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale con dCC 45 del 28 maggio 2015. Nel caso specifico si propone di indicare gli estremi della convenzione vigente in cartografia.
In tali termini si ritiene accolta l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tav. 1 "Settore urbano 1 tav. 3 Caravaggio"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 47** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 3892 **data PG** 07/02/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **GABRIELE DALBONI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Si chiede di verificare l'opportunità di rimuovere il vincolo storico-testimoniale per l'immobile sito in via A.Costa 6.

parere L'ufficio, attraverso un supplemento istruttorio, considerate le caratteristiche dell'immobile, ritiene condivisibile la richiesta di rimuovere il vincolo testimoniale. Si procede pertanto con l'aggiornamento in cartografia.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati tavola di RUE "Settore uerbano 1 - tav. 5 - villa Ghillini"; tav5.1 PSC

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 17 **Nr Rue 48** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 8367 **data PG** 19/03/2015 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **RAFFAELA BRUNI PER IL COMUNE DI BOLOGNA**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione alla Corte rurale denominata B12 Vivaio Forestale, il Comune di Bologna chiede un cambio della sua classificazione da Territorio rurale TR1 a TUC1 per potervi insediare servizi e attrezzature a servizio della collettività.

parere Data la localizzazione della corte è ragionevole includerla nel territorio urbano destinandola ad accogliere servizi per la collettività.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati PSC. tavv. 1 e 2; RUE tavola 1, "Settore urbano 1 tavola 8 Filanda" e tavola delle corti e nuclei rurali; RUE NTA allegato 1

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 49** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 9133 **data PG** 27/03/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **VINCENZO POCHINU CARTA**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Ritenendo che l'intervento di sopraelevazione parziale (ammesso dal RUE previgente) si configuri come la sola possibilità di adeguare o migliorare le caratteristiche di abitabilità delle singole unità immobiliari, se ne richiede il ripristino nel testo normativo del RUE.

parere Si ritiene che l'esigenza espressa possa essere soddisfatta attraverso gli interventi sempre ammessi che, in coerenza con legge regionale e ad osservazione formulata anche d'ufficio, consentono il recupero dei sottotetti e l'adeguamento dei lastrici solari.
In tali termini si considera parzialmente accolta l'osservazione

elaborati modificati RUE NTA art. 3.5

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 50** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 9609 **data PG** 1/04/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **LUCA PIACENTINI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Relativamente alle aree site in via Belvedere, individuate al Catasto terreni al foglio 9 mappale 4, ricadenti in territorio agricolo, viene rilevato che il RUE classifica la proprietà come Corte C52, la quale risulta composta da edifici classificati con lettere C, F K, K, K.
L'osservante rileva che due degli edifici individuati con lettere K (ossia individuati dal RUE come contenitori precari) non sono in realtà organismi autonomi ma rappresentano elementi propri dell'edificio classificato con lettera F (casella); sono peraltro realizzati con i medesimi materiali dell'edificio casella e ne sono coevi.
Si chiede pertanto la rettifica di tale classificazione.

parere Per tipologia e materiali corrispondono alle tradizionali modalità di accrescimento degli edifici rurali per ricovero di attrezzi ed animali da cortile.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tavola 1;

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 51** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 10970 **data PG** 16/04/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **LORENZO SOLMI PER SANTI FABRIZIO SRL**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

In relazione all'area di pertinenza dell'immobile sito in via 1 maggio 17-19 individuato dal RUE quale "giardino di pregio", si chiede la rimozione di tale vincolo in quanto l'area non presenta caratteristiche di pregio. La rimozione del vincolo consentirebbe la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica (previa demolizione e con rispetto degli standard urbanistici richiesti) in posizione diversa rispetto all'esistente e all'interno del lotto di intervento, pur rispettando le aree di pertinenza delle essenze arboree esistenti e le distanze dai confini/fabbricati.

La medesima è pervenuta anche con PG 1110 del 17/04/2015

parere La foto aerea documenta le caratteristiche del tessuto urbano del primo novecento, corrispondente a quella parte del tessuto. L'UT ritiene pertanto di dover mantenere il vincolo in oggetto.
In tali termini si propone di respingere l'osservazione

elaborati modificati

ESITO PROPOSTO **RESPINTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 52** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 25110 **data PG** 03/09/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **GABRIELE VITTUARI, MAURIZIO VITTUARI, MARIA ROSA VITTUARI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Relativamente ai terreni individuati catastalmente al F. 17 mappali 193-194-387-456 gli osservanti chiedono la destinazione "attrezzature sportive all'aperto" per la realizzazione di un campo scuola da golf.

parere La richiesta avanzata viene valutata accoglibile. A tal fine si propone di predisporre una norma particolare nel RUE che assegni la destinazione ai terreni, che restano di tipo non urbano, quali "aree idonee ad ospitare campo scuola golf e manufatti per massimo mq 80 si SCA". La complessità della realizzazione comporterà per la sua attuazione la predisposizione di una specifica convenzione che approfondirà il tema degli accessi, dei servizi e della mobilità collegati all'attività campo scuola golf.
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA art. 6.2.1.1, disposizione particolare ; Tavola RUE settore urbano "8" tavola 3 S. Biagio

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 53** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 29287 **data PG** 9/10/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **FABIO MONTOSI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Relativamente al lotto ricadente in ATE 1307 RIGE res del Rue adottato, attestato in via Carracci, l'osservante chiede il ripristino della precedente capacità edificatoria (1063). L'immobile oggi insistente sul lotto vale 180 mq circa di SCA

parere Si ritiene di introdurre nel RUE all'art. 2.2 una norma che assegni incentivi per l'aumento della SCA esistente per edifici di SCA inferiore a 300 mq, in coerenza con la norma dei lotti liberi. Il testo introdotto è il seguente: "interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 19/12/2013 sui quali l'edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 19/12/2013 inferiore a mq 300 di SCA: in questo caso sono consentiti aumenti di SCA fino a 300 mq di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o fino a mq 390 di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB".
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE NTA, art. 2.2

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc 18 **Nr Rue 54** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 29510 **data PG** 12/10/2015 **procedimento** *PSC-RUE*

Osservante **NANA SAS DI MASSIMO GENTILI & C**

contenuto

PERVENUTA FUORI TERMINE
in relazione all'immobile sito in via del lavoro 37 compreso in ate RIGE com, settore urbano 12, l'osservante
in riferimento al RUE
a - chiede che le NTA recepiscano le norme del commercio nel senso della più ampia liberalizzazione sia per esercizi di vicinato che per medie strutture di vendita, sia per alimentare che per non alimentare;
b - condivide e conferma la destinazione COM
c - chiede di sostituire la previsione dell'abitazione del custode con modifica all'art 3.2.1.1 inserendo la dicitura" al fine di consentire l'esplicarsi di scelte aziendali volte a relizzare u.i residenziali a servizio delle attivià insediate, in tali ambiti è ammessa la funzione residenziale sino ad un massimo del 15% della SCA" e modificando contestualmente la scheda degli usi all'art. 12.1 inserendo RES tra gli usi secondari compatibili;
d - ritiene in contrasto (o solo da esprimersi differentemente) con la normativa vigente la previsione di cui all'art. 12.4.2 che vieta l'apertura di nuovi esercizi al dettaglio all'esterno degli ambiti di influenza dei complessi commerciali di vicinato e nell'ambito del centro commerciale di attrazione di livello inferiore esistente come previsto dal PUA...";
e - ritiene in contasto la previsione che pare impedire nel settore 12 l'insediabilità al di fuori del centro commerciale di medie strutture di vendita di nuovo insediamento;
f - ritiene in contrasto con la normativa nazionale la specifica che ammette il Com all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio di beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a mq 200;
l'osservante propone l'eliminazione del limite di 200 mq o in alternativa di elevarlo a 250 mq (SV di vicinato)
g - reputa illegittime le previsioni volte ad impedire il frazionamento dei fabbricati esistenti.

parere

a - si veda il parere espresso al punto a) della controdeduzione all'osservazione 18 al PSC;
b - i prende atto della condivisione della destinazione espressa dall'osservante che tiene conto della storica destinazione commerciale dell'immobile, che ha tenuto conto della normativa sulla vendita di beni ingombranti. A proposito si veda l'osservazione d'ufficio che in recepimento della normativa sovraordinata ha adeguato la disciplina degli usi ammissibili nel RUE. Inoltre richiamando le argomentazioni circa la criticità del traffico nella rete stradale di Casalecchio (punto a), controdeduzione PSC n. 18) si ritiene necessario, nel caso di passaggio dalla vendita di beni ingombranti alla vendita di altra tipologia di beni, limitare la dimensione di ciascuna delle attività di vendita di nuovo insediamento a quella dell'esercizio di vicinato e fatta comunque salva la Superficie di Vendita risultante dall'autorizzazione commerciale, potendovi comunque utilizzare l'intera superficie di vendita effettivamente utilizzata realizzando più unità immobiliari ad uso commerciale. Pertanto il punto b) è parzialmente accolto;
c - a proposito si veda l'osservazione d'ufficio che in recepimento della normativa sovraordinata ha adeguato la disciplina degli usi ammissibili nel RUE; pertanto il punto c) è parzialmente accolto;
d - si richiama l'oss. d'ufficio che in adeguamento della normativa sovraordinata ha modificato la normativa del RUE nel senso espresso dall'osservazione, che dunque in riferimento al punto d) è da ritenersi accolta;
e - proposito si veda l'osservazione d'ufficio che adegua la normativa in tema di commercio. Relativamente all'insediamento di nuove medie SV si veda il parere espresso al punto a) della controdeduzione all'osservazione 18 al PSC. Relativamente al caso concreto oggetto di osservazione, ossia l'immobile di proprietà della ditta Nana sas, va altresì specificato che ai sensi della lettura della normativa vigente per superficie di vendita esistente va necessariamente intesa la superficie dei locali effettivamente utilizzati per la vendita all'attualità e che pertanto al fine del computo della SV esistente nell'immobile è necessario fare riferimento alla superficie di pavimento effettivamente utilizzata in forza di tale autorizzazione (conseguentemente alla qualità dei beni ingombranti). Pertanto il presente punto dell'osse. è parzialmente accolto relativamente all'uso degli spazi e non relativamente alla dimensione dell'esercizio di vendita;
f -si richiama l'oss. d'ufficio che in adeguamento della normativa sovraordinata ha modificato la normativa del RUE nel senso espresso dall'oss. (elevando il limite a 250 mq), che dunque per il punto f) è da ritenersi accolta
g - non è chiaro il riferimento ad un articolo specifico. In ogni caso si fa rilevare come la normativa controdedotta non sia volta ad impedire frazionamenti dei fabbricati esistenti, ma a garantire che tali frazionamenti siano accompagnati dalle dotazioni pertinenziali previste dalla legge nazionale. A tal fine si veda l'osservazione d'ufficio che ha portato da 1,5 a 1 le dotazioni minime necessarie (art. 8.2.1 del RUE). In tali termini il punto g) è parzialmente accolto;
In tali termini si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in oggetto per la parte riferita al RUE complessivamente intesa.

elaborati modificati RUE NTA art. 12

ESITO PROPOSTO **PARZIALMENTE ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 55** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 30163 **data PG** 19/10/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **ALESSANDRA BERGONZONI PER OFFICINA MECCANICA BB SPA**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

L'osservante richiede la modifica della destinazione d'uso prevalente da COM a PRO dell'immobile sede dell'azienda sita in via del Lavoro 48, rappresentato nella tavola di RUE settore urbano 2 tav. 4 G. Rossa.

parere Si prende atto dell'errore materiale segnalato e si propone di apportare la modifica richiesta.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto

elaborati modificati RUE settore urbano 2 tav. 4 G. Rossa

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 56** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 33125 **data PG** 12/11/2015 **procedimento** *RUE*

Osservante **CAMILLA CAMERINI PORZI**

contenuto PERVENUTA FUORI TERMINE

Poiché tra l'osservante e il Demanio era in corso da tempo, ai sensi della legge 212/2003, causa sconfinamento, procedura di acquisto di piccola porzione di terreno sul foglio 15 particella 904 e che, in seguito alla pubblicazione della lgge 42/2009, detta particella è stata ceduta al Comune di Casalecchio di Reno, l'osservante chiede che detto negozio di trasferimnto della superficie di circa mq 120 venga portato a termine col Comune di Casalecchio di Reno.

parere Ritenendo la richiesta accoglibile, si propone di modificare la perimetrazione del lotto privato comprendente l'area in trasferimento.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE tav. 1 "Settore urbano 1 tav. 3 Caravaggio"

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nr Psc **Nr Rue 57** *ft* **tipologia** osservazione **PG** 7029 **data PG** 08/03/2016 **procedimento** *RUE*

Osservante **FRANCESCO CAVAZZA ISOLANI**

contenuto In riferimento all'immobile sito in via Calzavecchio 60 , censito al CF al foglio 22 mappali 37, 66, 31, 32, 33 nel piano adottato destinato all'uso residenziale, l'osservante ne richiede la classificazione verso una destinazione prevalentemente non residenziale in virtù della particolarità tipologica dell'immobile.

parere In ragione della tipologia dell'immobile e dello stato dei luoghi si ritiene ragionevole assegnare all'immobile una destinazione prevalentemente terziaria TER.
In tali termini si propone di accogliere l'osservazione in oggetto.

elaborati modificati RUE, tavola settore urbano 6 tavola 5 S. Lucia

ESITO PROPOSTO **ACCOLTA**

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Area Servizi al Territorio
Servizio Pianificazione e Rigenerazione urbana

ALLEGATO D

Esame dei pareri Ausl, ARPA, Autorità di Bacino del Reno, Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali (IBACN), Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8019 **data PG** 11/03/2014 **punto** **procedimento** *PSC-RUE*

Ente **IBACN REGIONE EMILIA ROMAGNA**

contenuto

1) In tav. 4.1 del PSC non sono rilevati i seguenti oggetti:
a) i cancelli monumentali di villa Toiano e della Chiusa,
b) la casa portineria di villa Galvano,
c) villa Magri (via Porrettana 548),
d) il Villaggio Volpe,
e) l'edificio della "casa dei ghiacci",
f) il corso scoperto del Canale di Reno lungo via Canale,
g) le strutture murarie del complesso della Chiusa.
h) i pilastrini devozionali

2) Si osserva che la strategia di conservazione non comprende la striscia territoriale percorsa dal canale di Reno "pensile" fra il paraporto Scaletta e via Canonica, di grande qualità paesaggistico ambientale.

3) Restano in sospeso gli ampi spazi definiti di trasformazione per l'inserimento della Nuova Porrettana, aree dotate di verde già sviluppato, per i quali l'IBACN auspica una particolare attenzione in quanto fra i pochi residui liberi fra l'autostrada e il corso del Reno.

parere

1) Si conviene di recepire le indicazioni per tutelare le caratteristiche estetiche ed ambientali dei manufatti e specificatamente:
a-b) già compresi nel vincolo della Soprintendenza;
c-d-e) si condivide l'opportunità di tutelare gli immobili segnalati con vincolo testimoniale comunale
f) si condivide l'opportunità di tutelare il corso scoperto del Canale di Reno lungo via canale: vincolo testimoniale comunale;
g) già compreso nel vincolo della Soprintendenza che interessa la Chiusa;
h) inserito nella Scheda dei vincoli art. 2.1.3.
In tali termini si considera accolto il punto 1 del parere di IBACN Regione Emilia Romagna.

2) Si specifica che la striscia territoriale percorsa dal canale di Reno "pensile" fra il paraporto Scalettta e via Canonica è stato inserito fra gli immobili tutelati con vincolo testimoniale comunale
In tali termini si considera accolto il punto 2 del parere di IBACN Regione Emilia Romagna

3) Il POC e il PUA si preoccuperanno di coordinare l'inserimento della strada all'interno del nuovo sistema di tessuti che verranno a crearsi.
In tali termini si considera accolto il punto 3 del parere di IBACN Regione Emilia Romagna

Modifiche agli elaborati

Scheda dei Vincoli del PSC: art. 2.1.3
Tav 5.1 PSC
Tavole di RUE

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 1 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto Poiché all'articolo 59 della LR 15/2013 è stata abrogata la DGR 268/00 sui requisiti cogenti dei Regolamenti Edilizi, si ritiene che il RUE dovrebbe richiamare espressamente quelle norme tecniche, dispositive e legislative che contemplano i principi e le prestazioni che erano assicurati nei vecchi requisiti cogenti mediante la loro esposizione e riproduzione. Si fa presente che in assenza di norma tecnica o di altra norma si ritiene opportuno inserire quelle disposizioni che erano presenti nei requisiti cogenti e che non troverebbero diversamente accoglimento. Il tutto almeno in attesa dell'approvazione degli atti di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12 della LR 15/13.

parere Per chiarezza espositiva si ritiene opportuno fare riferimento nel RUE all'atto di coordinamento tecnico relativo alle leggi autoapplicative (DGR 994/2014).
In tali termini si considera accolto il punto 1 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 2 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 2.3.1*
Eventuali politiche di monetizzazione dovrebbero essere usate tenendo conto dell'obiettivo di un corretto bilancio tra "sostenibilità sociale" e "benefici economici collettivi" in relazione alla natura disomogenea degli effetti da considerare e alla difficoltà di quantificare parte di questi effetti.

parere Quanto enunciato costituisce una formulazione del principio di sostenibilità, citato nella relazione illustrativa del PSC, che informa la nuova strumentazione urbanistica adottata dal Comune.
In tali termini si considera accolto il punto 2 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 3 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 2.5*
Poiché alcune previsioni urbanistiche del Comune fanno riferimento alla realizzazione della nuova Porrettana (che sarà completata solo nel 2035), pare opportuno ricordare come questo potrebbe rappresentare una criticità alla realizzazione dell'opera (p. es per il comparto TUM 4 ex Alfa Wassermann).

parere Si precisa che il comparto TUM 4 Art Science Centre non è servito dalla Nuova Porrettana (la cui messa in esercizio è prevista per il 2019) ma dal nuovo casello autostradale in località Borgonuovo, la cui messa in esercizio è prevista per il 2017.
In tali termini si considera accolto il punto 3 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 4 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 3.5 - adeguamento dei balconi*
Gli interventi di adeguamento dei balconi devono essere sempre realizzati (in particolare quelli di chiusura degli stessi) in modo tale da assicurare che i locali prospicienti ai balconi medesimi continuino ad avere aerazione e illuminazione naturale diretta dall'esterno in modo congruo (RI / RV pari a 1/8 e 1/10 per i locali ad uso principale) anche successivamente all'intervento stesso. Il medesimo ragionamento è da ritenersi applicabile anche ad altre parti del RUE quali l'articolo 6.14(adeguamento energetico), l'articolo 7.2.2, l'articolo 3.4 (sulla parte relativa alla realizzazione di portici), ecc.

parere L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
Si chiarisce peraltro che con la dicitura "interventi sempre ammessi" si intende "sempre ammessi dal punto di vista urbanistico", il che non esclude dall'obbligo del rispetto alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.
In tali termini si considera accolto il punto 4 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 5 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto

Articolo 3.5 - Recupero abitativo dei sottotetti

La LR 11/98 stabilisce, nei casi in cui è prevista la sola illuminazione in falda, un r.i. di 1/16 della superficie in pianta dei locali (art. 2, c. 1, lett. b) mentre nulla dice in merito ai r.v., per cui si suppone che la s.v. rientri nelle prescrizioni igienico-sanitarie salvaguardate dall'art. 1 della LR 11/98, e dunque non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ausl inoltre ritiene che non possa essere ammessa in nessun caso la presenza di sole aperture in falda per locali abitabili ai sensi del D.M. 05/07/1975. per motivi di salubrità dei locali medesimi (incidenza diretta dai raggi solari, impossibilità di tenere aperta la finestra in caso di maltempo con conseguente impossibilità di un ricambio naturale dell'aria, etc.). E' quindi buona norma prevedere una superficie apribile con finestre a parete con veduta degli elementi di paesaggio, per assicurare il benessere ottico-visivo degli occupanti. Inoltre, al fine di evitare la realizzazione di locali per i quali, a causa del mancato rispetto dei parametro igienico-edilizi, possa avvenire la preclusione all'utilizzo, dovrà essere preventivamente dimostrato che il microclima dei locali risulta essere adeguato, con particolare riguardo all'isolamento termico del tetto e delle pareti. Tali indicazioni sono in linea con le raccomandazioni regionali per l'applicazione della LR 11/98 (vedi nota Regione Emilia-Romagna prot. 22188/DPA del 01/10/2001)

parere

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
Si chiarisce peraltro che con la dicitura "interventi sempre ammessi" si intende "sempre ammessi dal punto di vista urbanistico", il che non esclude dall'obbligo del rispetto alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.
In conformità ai principi ispiratori della LR 15/2013, si fa espresso rinvio alle norme sovraordinate senza introdurre nel testo limiti espliciti.

In tali termini si considera accolto il punto 5 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 6 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 3.5 - adeguamento sanitario*
Si rammenta che la ASL non emette ordinanze, ma solo prescrizioni, proposte di ordinanza o proposte di altri provvedimenti all'autorità sanitaria (vedi anche articolo 13 Legge 833/78, articolo 5 LR 19/82 e art. 2 RD 1265/34).

parere Si prende atto della precisazione apportando la correzione puntuale richiesta.
In tali termini si considera accolto il punto 6 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - art. 3.5

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 7 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto

Articolo 3.5 - frazionamento in procedimento giudiziario
Si precisa che tutte le unità immobiliari derivanti dal frazionamento dovranno rispettare tutti i requisiti stabiliti dal RUE e dal DM 05 luglio 1975. Analogamente dovranno rispettare tutti i requisiti stabiliti dal RUE e dal DM 05 luglio 1975 anche tutti gli interventi di recupero a uso residenziali (ad esempio quelli indicati alla lettera "E-Interventi ammessi" a pagina 42).

parere

Per effetto del combinato disposto tra la presente norma e l'art. 10.1 del RUE adottato tale obbligo è già presente nella normativa.
L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
Si chiarisce peraltro che con la dicitura "interventi sempre ammessi" si intende "sempre ammessi dal punto di vista urbanistico", il che non esclude dall'obbligo del rispetto alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.
In tali termini si considera accolto il punto 7 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

RUE NTA art. 3.5.

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 8 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 3.5 - realizzazione di cabine mt/bt*
Si chiede di sostituire le parole "la necessaria autorizzazione sanitaria" con le parole "le necessarie autorizzazioni di legge".

parere Si prende atto della precisazione apportando la correzione puntuale richiesta.
In tali termini si considera accolto il punto 8 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - articolo 3.5

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 9 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 6.2.1 - ambiti agricoli da conservare*
Per quanto attiene gli allevamenti zootecnici, come descritti in questo articolo ma anche in altre parti del RUE (ad esempio nel successivo articolo 6.3.6), si ricorda in ogni caso che dovranno essere salvaguardate le altre disposizioni vigenti quali (a titolo d'esempio) l'articolo 63 del Regolamento d'Igiene.

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.

In tali termini si considera accolto il punto 9 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 10 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 6.2.2.2 - disciplina particolare*
Nei casi in cui sono indicate delle discipline urbanistiche particolari pare opportuno salvaguardare anche le specifiche disposizioni normative. Ad esempio, nel caso della funzione socio – sanitaria – assistenziale per la casa padronale del Casino delle Vedove, occorrerà richiamare il rispetto di quanto comunque disposto dalla LR 34/98 e relativi atti deliberativi conseguenti (DGR 564/00, ecc.).

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitari costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 10 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 11 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 6.6. lettera e*
Resta inteso che gli interventi indicati non andranno a inficiare i requisiti igienico sanitari di minima, in particolare quelli previsti da legge o norma (ad esempio DM 05/07/1975, Dlgs 81/08, ecc.). Per il DM 05/07/1975 si rimanda, infatti, al contenuto del successivo articolo 10.1.1.

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitari costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 11 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 12 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 6.6. lettera g "parametri e oneri"*
Si ritiene opportuno evidenziare che l'altezza minima media interna dei locali, che costituiscono fabbricati di servizio alla residenza, dovrebbe essere non inferiore a 2,40 (con altezza minima assoluta non inferiore a 1,80, con auspicio di 2,00 metri).

parere Si precisa che l'altezza massima indicata ha un valore urbanistico.
Vale comunque l'obbligo di rispettare la norma igienico sanitaria vigente.
In tali termini si considera accolto il punto 12 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 13 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.1 - coperture a falde – abbaini*
Si prende favorevolmente atto che per i locali ad uso soggiorno sia indicata la necessità di garantire il benessere ottico – visivo. Si ritiene che tale indicazione debba essere estesa a tutti i locali nei quali le persone soggiornano (quindi anche camere e cucina). In linea generale per tutti i locali per i quali vi è una permanenza di persone (siano essi a uso residenziale che a uso produttivo o terziario / commerciale) dovrebbe essere assicurato il requisito del benessere ottico visivo. A tale proposito (poiché il requisito del benessere ottico – visivo rappresenta la possibilità della veduta esterna degli elementi del paesaggio), si ritiene che essa sia di norma assicurabile con altezza veduta di 1,00 – 1,20 massimo dal piano di calpestio.

parere La norma intende sottolineare la necessità di garantire il benessere ottico – visivo almeno per il locale soggiorno, che, essendo adibito primariamente alle funzioni della vita diurna delle persone, è particolarmente interessato da tale requisito.
Gli interventi di recupero e ristrutturazione peraltro si devono considerare condizionati dal contesto in cui si interviene, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento.
In tali termini si considera accolto il punto 13 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 14 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.4 - infissi esterni*
Si ritiene auspicabile che l'articolo consideri come elemento di qualità la possibilità che gli infissi consentano un qualche livello di "traspirazione" al fine di favorire il mantenimento di un microclima salubre all'interno dei locali.

parere Le norme tecniche UNI già lo prevedono.
In tali termini si considera accolto il punto 14 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 15 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.5 - scale, ascensori ed altri elementi architettonici*
Si ritiene opportuno che, nel caso di scale comuni, la larghezza minima delle rampe sia non inferiore a 1,2 metri anziché 1,1 metri. Si ricorda inoltre i principi di non scalabilità e non attraversabilità (sfera di 10 cm di diametro) di parapetti e corrimani.

parere Si ritiene opportuno prevedere la larghezza minima delle rampe non inferiore a 1,2 metri, fatta salva la possibilità di larghezza inferiore per l'installazione di ascensori.
In tali termini si considera accolto il punto 15 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - art. 7.2.5

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 16 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.7 - camini, canne fumarie, comignoli e sfiati*
Si auspica che tutte le canne sfocino oltre il colmo del tetto, e i reflui non interferiscano con finestre o spazi di fruizione, assicurando da questi una distanza di almeno 8 metri. Resta inteso che tutte le disposizioni già indicate hanno lo scopo di non arrecare danno o disturbo alle persone.

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitari costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 16 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 17 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.10 - impianti solari*
Relativamente ai serbatoi di acqua (tanto per questo uso come per altri) si ricorda che dovranno essere attuate idonee misure per la proliferazione microbica e in particolare della legionella (vedi anche DGR 1115/2008).

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitari costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 17 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 18 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.2.14 tetti verdi e articolo 7.2.15 (pareti verdi)*
Si auspica un richiamo che ricordi come i tetti e le pareti verdi debbano essere realizzati e condotti in modo tale da non costituire occasione per la proliferazione di odori, esalazioni o animali molesti e nocivi (quali ad esempio aedes albopictus).

parere Il rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 18 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 19 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.4.2 - illuminazione degli spazi aperti*
Per quanto di competenza si ritiene auspicabile un rimando circa alcuni posizionamenti sempre necessari (p. es. si ritiene che i sistemi di illuminazione pubblica devono essere sempre presenti in caso di attraversamento pedonale).

parere Si conviene di inserire specifica norma sulla necessità degli impianti di illuminazione pubblica in caso di attraversamenti pedonali.
In tali termini si considera accolto il punto 19 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - art. 7.4.2

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 20 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.4.3 - raccolta e smaltimento acque meteoriche*
Nel caso di vasche di laminazione e prima pioggia si rimanda anche al contenuto dell'Allegato A alla Delibera dell'Autorità di Bacino del Reno n. 1/3 del 01 agosto 2013.

parere Il rispetto delle disposizioni normative vigenti costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 20 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 21 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.4.6 - dehor*
Si ritiene in ogni caso che la realizzazione di opere quali i dehor dovrà essere assoggettata alla salvaguardia dei requisiti di illuminazione e ventilazione dei locali prospicienti.

parere Il rispetto delle disposizioni normative vigenti costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
In tali termini si considera accolto il punto 21 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 22 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.5.4 - fascia di rispetto delle linee elettriche*
Tenuto conto che sarà rispettato il vincolo normativo del DPCM 08 luglio 2013 basse frequenze (3 microtesla come obiettivo di qualità) si auspica che possa essere considerata la possibilità di introdurre anche un valore più restrittivo (quali gli 0,2 microtesla) in particolare per residenziali, scuole, strutture sanitarie, ecc. (secondo quanto suggerito da INAIL GAUSS e dalla nota del Direttore del DSP, inviata a tutti i Comuni dell'AUSL di Bologna, il 02 febbraio 2009).

parere Il riferimento alle disposizioni normative vigenti costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale, anche in coerenza con la ratio della LR 15/2013, che tende ad assicurare uniformità di normativa su tutto il territorio regionale.
In tali termini si considera accolto il punto 22 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 23 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 7.5.7 - emittenza radiotelevisiva e art .7.5.8. relativo alla telefonia mobile*
Si ricorda che ai sensi del DPCM 08/07/2003 alte frequenze, non è possibile la presenza di edifici o aree con permanenza di persone laddove si registrino valori di campo elettrico superiori all'obiettivo di qualità (6 V/m).

parere Il rispetto delle disposizioni normative vigenti costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale.
Per migliorare la comprensione delle disposizioni vigenti, la normativa relativa ai rispetti elettromagnetici è stata totalmente trasfusa in un solo elaaborato, la scheda dei vincoli, richiamando il riferimento di legge citato da AUSL.
In tali termini si considera accolto il punto 23 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 24 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 9.4 - aree verdi e giardini*
Le aree verdi e i giardini dovranno essere realizzate e condotte in modo tale da non costituire occasione per la proliferazione di odori, esalazioni o animali molesti o nocivi.

parere L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
In tali termini si considera accolto il punto 24 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 25 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1 - requisiti igienico – sanitari*
Non si condivide quanto dichiarato per le destinazioni d'uso non residenziali né dal punto di vista normativo che sanitario.
Dal punto di vista normativo perché la presenza di rapporti illumino ventilanti carenti incoraggia l'utilizzo, per compensazione, di illuminazione e ventilazione artificiale.
Dal punto di vista igienico sanitario la presenza di adeguate aperture finestrate aumenta tra l'altro il rendimento, diminuisce la fatica e gli incidenti sia domestici che sul lavoro, oltre a determinare una maggiore capacità di ricambio dell'aria.

parere L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
In tali termini si considera accolto il punto 25 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 26 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto

Articolo 10.1.1.1 - superficie illuminante e ventilante

a) Si ritiene che il rapporto di 1/16 per i locali a destinazione d'uso principale in edifici soggetti a vincolo conservativo possa essere ammesso solo per locali che non cambiano categoria d'uso. Inoltre gli interventi non dovranno peggiorare le condizioni aeranti e illuminanti già concessionate.

b) Relativamente alla possibilità che locali a destinazione d'uso principale (diversi dalla residenza) possano essere privi di aria e luce diretta dall'esterno, si ritiene che (pur prendendo atto di quanto dichiarato sulla normativa tecnica applicabile) sia sempre necessario assicurare un'adeguata aerazione e illuminazione naturale. A fronte di 1/8 e 1/10 prescritto dal RUE il rapporto di 1/25 è esiguo. Si osserva che l'aerazione e l'illuminazione naturale consentono di ridurre i consumi energetici, obiettivo che lo stesso RUE si pone.

c) Si ritiene che anche in caso di ristrutturazioni, cambi d'uso, ecc. che comportino la realizzazione di nuove u. i. il primo bagno debba essere aerato, fatte salve situazioni già concessionate e che non cambiano destinazioni d'uso.

d) Si ritiene che tutti i locali per i quali sia prevista la permanenza di lavoro (siano essi a uso residenziale che altro) dovrebbero assicurare il requisito del benessere ottico visivo.

parere

a) Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo prevale la necessità di conservare le caratteristiche storiche del bene. peraltro si sottolinea che gli edifici interessati a casalecchio sono molto pochi.

b) Il riferimento alla normativa tecnica vigente è nella ratio della LR 15/2013.

c) Si concorda sulla necessità che il primo bagno sia aerato anche nei casi di ristrutturazioni sull'esistente

d) la fattibilità del rispetto del requisito dovrà essere considerata nel contesto in cui si interviene tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in cui si interviene.

In tali termini si considera accolto il punto 26 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - art. 10.1.1.1

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 27 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.2 - altezze dei locali _ Articolo 10.1.1.5 - soppalchi*
Per i locali a destinazione produttiva, commerciale o altro devono essere fatti salve le altezze minime prescritte dalle varie normative in essere quali il Dlgs 81/08. Di norma i locali a destinazione d'uso non residenziali hanno altezze non inferiori a metri 3,00. Si precisa che anche i soppalchi (articolo 10.1.1.5) devono avere altezze conformi alle normative vigenti (vedi a titolo di esempio D.Lgs 81/08).

parere Si conviene di introdurre negli articoli 10.1.1.2 e 10.1.1.5 il riferimento alle norme vigenti.
In tali termini si considera accolto il punto 27 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - articoli 10.1.1.2 e 10.1.1.5

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 28 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.3 - dimensione dei locali*
a) Si ricorda il rispetto delle normative specifiche per ciascun settore (p. e. quanto prescritto dal DLgs 81/08 in tema di locali di lavoro) e relativamente alle palestre si ricorda quanto stabilito all'art. 43 del Regolamento d'Igiene.
b) Per quanto attiene ai soggiorni con angolo cottura (considerando che la minima di un soggiorno è mq 14,00 e che la superficie minima per una corretta dotazione minima e fruizione dell'angolo cottura è di almeno 4,00 mq, dimensione che era indicata, peraltro, anche nei vecchi Regolamenti Edilizi) si ritiene che la superficie minima dovrebbe essere 18,00 mq.
c) Per quanto attiene i monolocali si ritiene che anche questi dovrebbero essere provvisti di un antibagno o disimpegno.

parere a) Si conviene di introdurre il riferimento alle norme vigenti.
b) Si conviene di prevedere 18 mq per soggiorni con angolo cottura.
c) Si conviene di modificare la disposizione sui monolocali introducendo in coda all'articolo la seguente norma: "Nei monolocali l'accesso al servizio igienico dovrà essere convenientemente separato dallo spazio cottura".
In tali termini si considera accolto il punto 28 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - articolo 10.1.1.3

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 29 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.4 - piani seminterrati*
Per i locali seminterrati si rimanda a quanto è previsto anche dall'articolo 65 del Decreto Legislativo 81/08. Per quanto attiene gli usi residenziali si fa presente che, di norma, locali in tutto o in parte interrati non possono essere utilizzati a scopo residenziale (previsione che era già indicata nelle stesse Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896 articolo 58).

parere Si ritiene di dover fare riferimento alla normativa sovraordinata vigente, in particolare all' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e modificato con Delibera di Giunta Regionale 994/2014 .
In tali termini si considera accolto il punto 29 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati *RUE NTA*

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 30 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.6 - sottotetti*
Resta inteso che quanto riportato per usi abitabili è riferito all'uso residenziale.

parere Si conviene di introdurre la specifica.
In tali termini si considera accolto il punto 30 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - articolo 10.1.1.6

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 31 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.9 - fognature*
Si fanno salve le valutazioni a cura di ARPA, dell'ente gestore della fognatura e di altri enti e organi competenti. Si rileva che il DLgs 152/99 è stato superato dal DLgs 152/2006. Si fa altresì presente che nel caso di incroci tra rete idrica e rete fognaria devono essere rispettate le disposizioni contenute nel DM 26 marzo 1991 e nella Delibera Interministeriale 04/02/1977 (ad esempio la distanza minima tra fossa imhoff e rete idrica non può essere inferiore a metri 10,00 o, ancora, nei casi di incrocio tra rete idrica e rete fognaria la rete idrica deve essere idoneamente controtubata e correre al di sopra del piano della rete fognaria di almeno 50 / 60 cm).

parere Si conviene di recepire le prescrizioni espresse da ARPA (si veda parere Arpa- punto 13).
L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina cui si informa tutto il RUE ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.
In tali termini si considera accolto il punto 31 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati RUE NTA - articolo 10.1.1.9

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 32 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 10.1.1.11 - rifornimento idrico*
Si rimanda a quanto più puntualmente indicato nel Regolamento d'Igiene Comunale per quanto attiene l'approvvigionamento idrico da pozzi privati.

parere L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente ed è pertanto principio sotteso a tutto il Piano. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina ed è esplicitato in testa al cap. 10 del RUE.

In tali termini si considera accolto il punto 32 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 33 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Articolo 12 - cambi d'uso*
Non è facilmente comprensibile in questa nuova veste urbanistica comprendere quali conseguenze igienico – sanitarie e di sicurezza possano derivare dalla nuova previsione per i cambi d'uso. In linea di principio si ritiene opportuno che venga enunciato il principio secondo il quale i cambi d'uso non devono determinare situazioni di incompatibità per rumore, emissioni, odori, esalazione.

parere L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Tale enunciato costituisce un principio generale di disciplina cui si informa tutto il RUE.
In tali termini si considera accolto il punto 33 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

PG 8296 **data PG** 13/03/2014 **punto** 34 **procedimento** *RUE*

Ente **AUSL**

contenuto *Aggiornamento normativo*
Si invita codesto Ufficio Tecnico a una verifica preliminare dei riferimenti normativi contenuti nel RUE prima della sua definitiva approvazione.

parere Si conviene di verificare i riferimenti contenuti nel RUE
In tali termini si considera accolto il punto 34 del parere di AUSL.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 1 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto Al termine dell'art. 1.3.3.1 "Tipi di insediamenti produttivi all'aria aperta" dovrà essere aggiunto quanto segue: "Nelle aree di deposito di materiali sfusi polverosi o potenzialmente sporcanti dovranno esser previsti adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche di dilavamento ai sensi della normativa regionale vigente (DGR 286/05 e DGR 1860/06)".

parere Si conviene di introdurre il testo in coda all'art. 1.3.3.1.
In tali termini si considera accolto il punto 1 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUEN NTA, art. 1.3.3.1.

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 2 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto Al'art. 6.3.6 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI va eliminato il seguente periodo: "La seguente tabella dei coefficienti di conversione UGB è utilizzata per calcolare il carico di bestiame annuo delle diverse specie di animali negli allevamenti. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per ettaro si specifica che 40 quintali di p.v. (peso vivo) corrispondono a 7 - 8 bovini (assumendo per una vacca da latte 5÷5.5 quintali)" e sostituito con: "per quanto riguarda l'aspetto relativo allo spandimento dei liquami, si dovrà fare riferimento alla vigente normativa di settore, L.R. n 4/2007 e relativo Regolamento Regionale del 28/10/2011."
Al medesimo articolo va eliminata anche la successiva tabella.

parere Si conviene di modificare il testo come suggerito e di eliminare la tabella.
In tali termini si considera accolto il punto 2 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA, art. 6.3.6

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 10 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto L'art. 7.2.18 BARRIERE ANTIRUMORE andrebbe integrato con quanto stabilito al punto 7 D dell' art. 13.5 "Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico" del PTCP di Bologna che di seguito si riporta: "La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, è da considerare soluzione accettabile, unicamente nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei seguenti casi:
- risanamento di situazioni preesistenti,
- realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti,
- realizzazione di nuovi insediamenti o interventi di trasformazione urbana già previsti nei PRG vigenti,
mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, che vengano introdotti nelle previsioni urbanistiche con atti di pianificazione di cui al terzo punto."

parere Si conviene di modificare il testo come suggerito ad eccezione che per la dicitura "mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, che vengano introdotti nelle previsioni urbanistiche con atti di pianificazione di cui al terzo punto" in considerazione delle caratteristiche del territorio.
Si propone inoltre di introdurre dopo la dicitura "pannelli artificiali verticali" l'aggettivo "opachi" in quanto si ritiene che la barriera trasparente consenta un corretto inserimento paesaggistico.
In tali termini si considera accolto il punto 10 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA, art. 7.2.18.

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 11 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto Al'art. 7.4.3 "Raccolta e smaltimento acque meteoriche" all'ottava riga dopo "fognatura mista" va aggiunto "o nera".

parere Si conviene di introdurre la specifica richiesta.
In tali termini si considera accolto il punto 11 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA, art. 7.4.3

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 12 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto All'art. 7.5.4 "Fascia di rispetto delle linee elettriche" vanno apportate le seguenti modifiche:
a) va eliminato il terzo punto dell'elenco puntato "attestazione rilasciata da ARPA competente ai fini delle verifiche e dei controlli previsti dalla normativa vigente, limitatamente al caso di deposito".
b) il termine "nuovi impianti elettrici" va sostituito con "nuovi elettrodotti" (linee elettriche e cabine di trasformazione);
c) L'ultimo capoverso "All'interno delle DPA non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d'uso che diano luogo a nuovi ricettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche e sanitarie" va sostituito con il seguente: "All'interno delle DPA non sono ammessi usi che prevedano la presenza di persone per periodi maggiori di 4 ore al giorno, ai sensi del DPCM 08/07/2003".

parere Si conviene di introdurre le specifiche richieste.
In tali termini si considera accolto il punto 12 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA art. 7.5.4

copia informatica per consultazione

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 13 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto Il contenuto dell'art. 10.1.1.9 "Fognature" va sostituito integralmente, in quanto non aggiornato rispetto alla normativa vigente in materia. Si propone il seguente testo: "Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della pubblica fognatura nel rispetto da quanto stabilito da D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii. e dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Nel caso di costruzioni in zona sprovvista di pubblica fognatura dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche contenute nella DGR 1053/2003. Per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda al precedente punto 7.4.3"

parere Si conviene di modificare l'articolo nel senso indicato.
In tali termini si considera accolto il punto 13 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA, art. 10.1.1.9

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 14 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto L'art, 10.1.1.10 "Fumi polveri e rifiuti liquidi industriali" dovrà essere sostituito integralmente con: 10.1.1.10 Fumi e polveri di origine produttiva: "Le bocche dei camini dovranno risultare più alte di almeno 1 m rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro volume tecnico o struttura distante meno di dieci metri e trovarsi a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta di locali abitati situati a distanza compresa fra i 10 ed i 50 m. Per le emissioni industriali/produttive si rimanda alla specifica normativa tecnica di cui al D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii.. Per l'esecuzione di eventuali controlli ai camini, i sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura devono garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed igiene del lavoro (D.Lgs. 81/2008 e smi -Testo Unico sulla sicurezza del lavoro)."

parere Si conviene di modificare l'articolo nel senso indicato.
In tali termini si considera accolto il punto 14 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA art. 10.1.1.10

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 15 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto All'art. 12.3 "Regole per il cambio d'uso" in fondo al paragrafo occorre aggiungere: "In caso di cambi d'uso verso destinazioni d'uso più sensibili (residenziali e scolastiche) deve essere verificata la qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee allo scopo di escludere la presenza di situazioni di potenziale contaminazione ai sensi di quanto stabilito alla parte IV titolo V del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii."

parere Si conviene di modificare l'articolo nel senso indicato.
In tali termini si considera accolto il punto 15 del parere di ARPA.

Modifiche agli elaborati RUE NTA, art. 12.3

copia informatica per consultazione

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 16 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto In merito all'art. 12.4 "Disposizioni per la rete commerciale" si ritiene opportuno ricordare che: "Gli interventi di realizzazione di un "centro commerciale" come definito dal D.Lgs 114/98 sono soggetti alla procedura di verifica di cui al Dlgs 152/06 Parte II Allegato IV nel rispetto delle procedure di cui alla L.R. 9/99 e ss.mm.ii."

parere Si tratta di disciplina sovraordinata vigente che, in base al principio di non-duplicazione espresso dalla LR 15/2013, non viene richiamata nel testo di RUE.
In tali termini si considera accolto il punto 16 dell'osservazione di Arpa.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

PG 12432 **data PG** 18/04/2014 **punto** 17 **procedimento** *RUE*

Ente **ARPA**

contenuto Arpa valuta che la Valsat del RUE risulti carente in quanto solo marginalmente, nel paragrafo 4.3.3 "Dotazioni ecologico ambientali" riporta un confronto di coerenza (senza peraltro esplicitarla) fra le indicazioni del RUE su alcune tematiche ambientali, e le strategie contenute nel PSC.

parere Il confronto di coerenza tra le tematiche ambientali è sviluppato integralmente nella Valsat del PSC in quanto il RUE, nella impostazione data, non può fare altro che realizzare quanto stabilito dal PSC medesimo. Peraltro il RUE gestisce, oltre ad aspetti strettamente di procedimento edilizio (che per loro natura non impattano sull'ambiente) micro-interventi di rigenerazione edilizia i cui effetti sono considerati a livello generale nella Valsat del PSC.
In tali termini si considera accolto il punto 17 dell'osservazione di Arpa.

Modifiche agli elaborati

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 13763 **data PG** 06/05/2014 **punto** 1 **procedimento** *RUE*

Ente **AUTORITÀ DI BACINO DEL RENO**

contenuto Nel QC e nelle NTA il PSC riconosce nella regimazione delle acque nei territori agricoli di versante un ruolo determinante per il mantenimento della funzionalità idraulica della rete di drenaggio principale di collina e di pianura. Questa funzione si aggiunge a quella di presidio per il controllo dei processi erosivi e dei movimenti gravitativi. Si ritiene che tale disciplina sia da inserire anche nelle norme di RUE prevedendo per il territorio rurale la realizzazione di reti di regimazione idraulico-agraria permanente, che sono un importante presidio delle aree densamente popolate di valle. Questo tipo di affossatura svolge la funzione di intercettare le acque di infiltrazione che si muovono internamente al suolo e/o provenienti dai territori posti a monte per convogliarle nella rete di scolo primaria o naturale allo scopo di non gravare sui terreni sottostanti. Attualmente l'affossatura è raramente presente con le moderne pratiche di lavorazione e l'aumento delle dimensioni delle unità colturali. E' opportuno che le reti di regimazione idraulico - agraria permanente siano previste nei terreni coltivati o a destinazione agricola ed in corrispondenza del limite tra territori forestali, agricoli e incolti. Tali reti sono costituite da fossi di guardia, fossi livellari, strade fosso e fossi collettori. Nell'allegato 2 al parere si forniscono indicazioni sulle funzioni, le caratteristiche e il dimensionamenti delle affossature.

parere Il tema sarà approfondito con specifica variante al RUE per il territorio rurale, che sarà predisposta successivamente all'approvazione della presente variante.
In tali termini si considera accolto il punto 1 del parere dell'AUTORITA' DI BACINO DEL RENO.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 13763 **data PG** 06/05/2014 **punto** 2 **procedimento** *PSC-RUE*

Ente **AUTORITÀ DI BACINO DEL RENO**

contenuto Si valuta positivamente l'inserimento del tema delle criticità idrauliche del reticolo minore e minuto. Si evidenzia tuttavia la necessità di completare il quadro delle tutele elencate nella Relazione di Valsat del PSC includendo gli Alvei Attivi e le Pertinenze Fluviali di tutti i corsi d'acqua.
Per quanto riguarda il tema del controllo degli apporti d'acqua, l'adeguamento delle infrastrutture e la risoluzione delle criticità esistenti deve essere inserito negli obiettivi specifici dei Settori 2 e 11, mentre per i Settori 9 e 7 si ritiene opportuno che vengano rese più specifiche le strategie per la riduzione del rischio idraulico derivante dal reticolo minuto, come meglio specificato sopra per i singoli Settori.

parere Si conviene di modificare la Valsat del PSC nel senso descritto
In tali termini si considera accolto il punto 2 del parere dell'AUTORITA' DI BACINO DEL RENO.

Modifiche agli elaborati Valsat Psc

copia informatica per consultazione

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

PG 17228 **data PG** 06/06/2014 **punto** 1 **procedimento** *PSC-RUE*

Ente **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI**

contenuto La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, richiamando l'attenzione sui due principali sistemi paesaggistico-naturalistici da valorizzare (sistema collinare e il parco lungofiume), ritiene che l'attuazione degli strumenti urbanistici PSC e RUE per la riqualificazione urbana non producano effetti negativi sull'ambiente, riservandosi di poter effettuare più approfondite valutazioni nelle successive fasi di definizione e nell'ambito degli eventuali procedimenti autorizzativi connessi.

parere Si prende atto del parere espresso.

Modifiche agli elaborati -

copia informatica per consultazione

ALLEGATO E

Esame delle Riserve e delle Valutazioni ambientali della Città Metropolitana (ex Provincia) di Bologna

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

Contenuto

Si chiede:

1- di esplicitare l'indice ICE per tutti gli ambiti del territorio assoggettate a politiche complesse di trasformazione, differenziando quello applicato agli ambiti dimessi o conflittuali rispetto a quello applicato agli ambiti in corso di trasformazione e a quello applicato agli ambiti assoggettati ad Accordi Territoriali;
2- di definire in sede di POC la capacità edificatoria spettante agli ambiti;
3- di riportare nei comparti gli indici massimi ammissibili condivisi in Conferenza di Pianificazione;
4- di circoscrivere i casi di applicazione di trasferimenti, definendo le caratteristiche delle aree di atterraggio, da individuare su quelle interne o adiacenti al territorio urbanizzato;
5- di indicare nel RUE il limite massimo di sostenibilità da non superare nella definizione dei progetti partecipati.

Valutazioni tecniche

Relativamente ai punti 1 e 2, le regole perequative definite dall'Amministrazione comunale fin dal 1989 consistono nel definire attraverso lo strumento urbanistico strutturale-strategico (PSC) un articolato sistema di ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) secondo criteri oggettivi e trasparenti. A tal fine esse si fondano sulla classificazione sistematica del territorio secondo lo stato di fatto e di diritto riconosciuto al momento della formazione del Piano Urbanistico. Le regole perequative sono, come la classificazione da cui discendono, aspetto strutturale del P.S.C., in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Verrebbe altrimenti a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.

Le regole della Perequazione urbanistica consistono nel riconoscere ai terreni interessati da trasformazioni una quantità edificatoria che è determinata, indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal P.O.C. e che viene calcolata:

- applicando un indice convenzionale di edificabilità (ICE) che corrisponde alle aspettative urbane della classe in cui il PSC ha inserito il suolo;
- applicando correttivi che dipendono dallo stato di fatto e di diritto.

Il calcolo di tale quantità di edificazione spettante ai terreni è effettuato al momento della formazione del POC e non dipende dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal P.O.C. stesso, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del POC e che verrà definito proprio nel momento della formazione del POC, ma applicando i criteri non negoziabili precedentemente stabiliti dal P.S.C.. Lo sfruttamento di qualsiasi potenzialità edificatoria che il P.O.C. preveda oltre tale misura, è prerogativa riservata al Comune ed è definita sempre durante la formazione del POC in funzione degli obiettivi di interesse pubblico il cui raggiungimento sarà ritenuto in quel momento prioritario e che potrà articolarsi in quantità compensative concesse ai privati e/o in quantità pubbliche assegnate ad Enti pubblici.

Tale metodologia porta pertanto ad una definizione dell'ICE in maniera dinamica e, per non entrare in contestazioni di contraddittorietà ed illogicità (fonte perciò di contenzioso), ha bisogno di rifarsi ai criteri oggettivi di classificazione dei suoli assunti nel 1989.

Il PSC adottato differenzia pertanto l'esplicitazione dell'ICE proprio in ragione del sopradescritto divenire dinamico dello stato di fatto e di diritto dei terreni coinvolti/da coinvolgere in trasformazioni distinguendo:

- all'art. 4.1 gli indici ICE che dovranno essere calcolati in sede di POC relativamente alle aree di futura trasformazione;
- all'art. 10 le quantità discendenti dall'applicazione dell'ICE e delle quantità compensative già calcolate da PUA approvati e che restano "fissate" all'interno di una convenzione;
- all'art. 5.3 le quantità discendenti dall'applicazione dell'ICE e delle quantità compensative convenute con la Provincia che restano "fissate" nell'ambito di Accordi Territoriali approvati.

Relativamente al punto 3, i valori massimi di quantità edificabili all'interno dei comparti da attivare con il POC è riportato all'art. 4.4.1 delle norme tecniche del PSC adottato per quanto riguarda il valore di UTL non superiore a 0,65 mq QTR/mq ST, richiamato all'art. 8.1, comma 3, avendo stabilito all'art. 9 che non sono ammessi piani urbanistici attuativi che non adottino progettazioni ecocompatibili e tecniche di risparmio energetico evitando così di considerare casi in cui applicare l'indice 0,60 mq QTR/mq ST. Relativamente al valore soglia di 0,25 mq QTR/mq ST per gli ambiti di trasformazione che rappresentano aree tampone della rete ecologica o che sono posti tra territori urbanizzati e aree agricole, tale obiettivo è nei fatti raggiunto in quanto in quanto l'area OIKOS è occupata da un rudere e dunque la somma tra l'ICE e la quantità esistente resta inferiore a 0,25 come si evince dal quadro sinottico all'art. 4.1 ossia 0,20 mq QTR/mq ST. Su tale aspetto per effetto della proposta di

copia informatica per consultazione

accoglimento di osservazioni di cittadini e d'ufficio la quantità edificabile risulta infine ulteriormente ridotta. Conseguentemente sarebbe confusivo disciplinare la suddetta area ammettendo una edificabilità maggiore di quella ottenibile applicando le norme del PSC.

Relativamente al punto 4 che riguarda il trasferimento dei diritti edificatori fra terreni anche non contigui, l'art. 4.7 chiarisce che il trasferimento di quantità edificatorie avviene all'interno di ambiti che il PSC classifica quali urbanizzati o urbanizzabili (periurbani) come si evince dal combinato disposto tra gli art. 4.5 e 4.7 del PSC adottato. L'art. 4.5 del PSC adottato vieta infatti esplicitamente di coinvolgere porzioni del territorio rurale in trasformazioni di tipo urbano.

Relativamente al punto 5 il RUE già individua all'art. 2.3.1 un valore soglia dell'indice di edificazione affinché il processo di densificazione non raggiunga limiti di intasamento. Per il resto le decisioni in relazione alla sostenibilità delle trasformazioni vengono sviluppate nella conduzione del progetto partecipato che è tenuto a perseguire gli obiettivi di sostenibilità (cfr art. 2.3, c. 4 del RUE) resi obbligatori all'art. 2.2, c. 10 delle Norme tecniche di attuazione del PSC adottato e descritte agli art. 6.1.3, 6.2, c. 3 e 9. La scelta fatta dall'Amministrazione comunale e affermata agli art 6.2 del PSC e 2.3 del RUE è quella di non relegare la partecipazione ad un mero adempimento ai sensi della L 241/1990, ma di attivare veri e propri processi inclusivi dei cittadini e degli operatori economici del territorio con i quali condividere la trasformazione rigenerativa e dunque aprendo la decisione, per sua natura autoritativa, della P.A. alle idee e propensioni degli abitanti dell'ambito soggetto a Rigenerazione Urbana ad ampi processi partecipativi come delineati all'art. 8 della LR 20/2000 e all'art. 2 della LR 19/1998. i cui contenuti sono enunciati all'art 6.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC adottato. Il nesso normativo si ritrova all'art. 8 c. 2 della LR 20/2000 che lascia al Consiglio Comunale la facoltà di declinare i contenuti e le modalità di svolgimento dei percorsi partecipativi in ciò riferendosi al principio di sussidiarietà orizzontale introdotto nel 2001 all'ultimo comma dell'art. 118 della Costituzione.

Proposta di recepimento

Relativamente ai punti 1 e 2 si propone di introdurre un'appendice al PSC dal titolo INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL POC in cui introdurre il quadro sinottico degli ambiti da attivare, degli ambiti attivati con convenzione e degli ambiti attivati con Accordi Territoriali distinguendo, a seconda delle casistiche, gli ICE da calcolare nei futuri POC in base alla classificazione dei suoli o le quantità già "fissate" attraverso convenzioni urbanistiche di PUA approvati o attraverso Accordi Territoriali;

Relativamente al punto 3 al solo fine di recepire la riserva si propone di introdurre in calce all'art. 4.4.1 delle Norme tecniche di attuazione del PSC la dicitura: "Nell'area n. 18 Oikos, in ragione del riconoscimento del ruolo di area tampone, il valore soglia dell'UTL non potrà superare 0,20 mq QTR/mq ST in recepimento dei contenuti dell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 adottato dalla Giunta comunale con dGC n. 87 del 12.11.2014;

Relativamente al punto 4 al solo fine di recepire la riserva si propone di inserire nell'art. 4.7 delle Norme di Attuazione del PSC la specificazione che il trasferimento di QTR tra terreni è limitato ai terreni classificati quali Territorio Urbanizzato, Territorio Marginale e Territorio Urbanizzabile (perturbano).

Relativamente al punto 5 al solo fine di recepire la riserva si propone di inserire in calce all'art. 6.1.3 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC l'esplicito riferimento all'art. 2.2 della medesima normativa e l'obbligo di fissare nel RUE il valore dell'indice fondiario di riferimento per le trasformazioni a fini privati.

copia informatica per consultazione

Riserva n. 6 – Centro storico **PROCEDIMENTO PSC/RUE**

Si chiede di verificare la presenza del centro storico ed effettuarne la perimetrazione nel PSC, recependone la disciplina di tutela; di effettuare una valutazione delle aree in cui sia possibile attuare interventi in deroga alla disciplina generale del centro storico, per motivi di interesse pubblico; di valutare i casi in cui i nuclei agricoli storici T3 siano riconducibili a quella dei nuclei non urbani di rilevante interesse storico e delle loro aree di integrazione storico ambientale e paesaggistica.
Si chiede di:

a) recepire nel RUE i criteri sopra puntualizzati per gli interventi nelle corti di valore storico testimoniale riconoscibile;
b) di verificare la coerenza tra PSC e RUE per gli edifici a diverso grado di tutela per la ristrutturazione edilizia;
c) di verificare la compatibilità degli interventi sempre ammessi (art. 6.14 del RUE) con le tutele storiche di livello comunale.

Valutazioni tecniche

E' stato condotto uno specifico approfondimento ("*Analisi e valutazioni sul sistema insediativo storico del Comune di Casalecchio di Reno*" in allegato) finalizzato a verificare la presenza, all'interno del territorio del Comune di Casalecchio di Reno, di parti di tessuto urbano con caratteristiche tali da poter essere ricondotti alla definizione di "centri storici" così come riportato all'art. 8.3 del PTCP, in recepimento dell'art. 22 del PTPR. A seguito di tale valutazione si evince che non è possibile ricondurre alcuna parte del territorio del Comune di Casalecchio alla definizione di "centro storico", così come indicato all'art. 8.3 del PTCP, in quanto l'attuale tessuto urbano non presenta, se non per singoli episodi, alcuna caratteristica che possa ricondurlo all'antico e originario impianto storico.
Infatti la frammentarietà e la mancanza di unitarietà e continuità fra gli elementi architettonici non permettono di ricondurre il tessuto urbano del centro di Casalecchio di Reno a quanto riportato nella definizione di centro storico ai sensi del PTCP ("*costituito dall'insediamento storico unito senza soluzione di continuità, ovvero dal nucleo originario e dagli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui*").

a) I nuclei storici agricoli individuati dal RUE con sigla TR3 non sono riconducibili alla nozione di centro storico trattandosi di complessi di villa. Si precisa che 3 ville su 4 sono tutelate dal MIBACT e pertanto sono assoggettate alla disciplina rigorosa di conservazione. La 4 villa (Marescalchi) è comunque soggetta a interventi diretti solo di tipo di restauro e risanamento conservativo e scientifico nonché di ristrutturazione edilizia interna a singole unità immobiliari. Interventi di Ristrutturazione Edilizia estesi a più unità immobiliari sono ammessi solo dopo lo studio e l'approvazione di appositi Piani di Recupero.
b) negli edifici rurali si ritiene ammissibile la ristrutturazione edilizia anche globale (con mantenimento della sagoma esterna se l'edificio risulta essere di valore storico-testimoniale) per consentire la reale fattibilità economico-finanziaria degli interventi di recupero nel rispetto delle normative di sicurezza antisismica.
c) Gli interventi di cui all'art. 6.14 non sono applicabili agli edifici tutelati da disposizioni sovraordinate. Relativamente alla loro fattibilità in edifici testimoniali si ritiene che siano compatibili in quanto sono tesi a soddisfare esigenze dettate da normative sovraordinate in merito al risparmio energetico o alla loro piena accessibilità; oppure sono relativi ad interventi che, potendosi attuare all'interno della sagoma, non alterano la percezione paesaggistica dei luoghi.

Proposta di recepimento

La riserva si può considerare recepita attraverso l'elaborazione dell'analisi sopra descritta che ha portato a confermare che all'interno del territorio di Casalecchio di Reno non vi sono parti di tessuto urbano riconducibili alle caratteristiche di "*centro storico*", così come riportato all'art. 8.3 del PTCP, in recepimento dell'art. 22 del PTPR.

copia informatica per consultazione

Si chiede:

1. di riportare nel PSC le quote di superficie di vendita massime realizzabili, in coerenza con quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale Futurshow Station;
2. di riportare nel PSC le quote di superficie di vendita massime realizzabili nei limiti massimi indicati dal POIC per le strutture di rilevanza comunale;
3. di specificare nel RUE che in ciascun ambito le possibilità di aggregazione sono limitate a 5.000 mq di superficie di vendita, con particolare riferimento all'insediamento "Guido Rossa";
4. di recepire nel RUE la disciplina prevista dal POIC in tema di ampliamenti di strutture esistenti e qualificazione energetico-ambientale;
5. di verificare la corrispondenza tra disciplina prevista dal PTCP in tema di ampliamenti di strutture esistenti e la definizione dei complessi commerciali di vicinato;
6. di verificare la corrispondenza tra disciplina prevista dal PTCP in tema di ampliamenti di strutture esistenti e l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
7. di verificare la corrispondenza tra disciplina prevista dal PTCP in tema di ampliamenti di strutture esistenti e la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici.

Valutazioni tecniche

Relativamente al punto 1 si richiama l'art. 8.2.2 delle NTA del PSC adottato definisce le nuove superfici da realizzare nell'area Futurshow station richiamando espressamente quanto stabilito e approvato nell'Accordo di Programma. Così come l'art. 5.3.3 stabilisce che "L'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012 contiene la disciplina urbanistica per la trasformazione delle aree comprese nell'ambito TUM 3 – Futurshow Station." Inoltre l'art .6.2.11 ribadisce che le uniche disposizioni urbanistiche attuabili sono quelle stabilite dall'Accordo di Programma che dettaglia tutte le quantità urbanistiche realizzabile dunque anche la dimensione che potranno raggiungere le superfici di vendita in quest'area. Ancora l'area n. 33 Futurshow station è classificata come TUM3, ossia come quella categoria di terreni che sono disciplinati da Accordi territoriale (vedi art. 3.3.2.3) dovendosi intendere che su tali aree il PSC non può fare altro che recepire i contenuti dell'Accordo territoriale approvato. La LR 15/2013 stabilisce di non trascrivere negli strumenti urbanistici sottordinati le prescrizioni già impartite da strumenti urbanistici sovraordinati.

Relativamente al punto 2 si richiama la circolare della Regione Emilia Romagna PG 151451 del 11.03.2015 che afferma "le scelte compiute dagli organi preposti nell'ambito di strumenti di pianificazione vigente sia provinciale che comunale per quanto attiene sia alle tipologie commerciali sia al settore merceologico dell'attività continuano a trovare applicazione e i passaggi dall'una all'altra di dette tipologie di esercizi commerciali, così come di nuovi insediamenti, sono autorizzabili solo se conformi agli strumenti urbanistici vigenti."Il PSC adottato all'art.7.3 già distingue le strategie per le diverse tipologie dimensionali come definite dalla Regione e dal PTCP cui fa esplicito riferimento.
In quell'articolo vengono distinti Poli funzionali (zona B e Meridiana), complessi commerciali di vicinato, attività commerciali al dettaglio isolate, attività commerciali all'interno del tessuto produttivo. Per le superfici di vendita nei Poli Funzionali è specificato che le superfici di vendita autorizzate (quindi esistenti) possono essere ampliate nei limiti stabiliti dal PTCP (10% rispetto alla autorizzazione iniziale). Quindi è verificato il rispetto della pianificazione urbanistica provinciale.
Per i complessi commerciali di vicinato è chiarito che il limite massimo per ciascuna superficie di vendita autorizzabile non può superare quello che il PTCP attribuisce alla rilevanza comunale (fissato dalla regione in 2500 mq di superficie di vendita) con la limitazione a 500 mq di superficie di vendita per singolo esercizio commerciale. Anche in questo caso è verificato il rispetto della pianificazione urbanistica provinciale. Per le attività commerciali al dettaglio isolate è ammessa l'apertura di nuove attività nella dimensione del commercio di vicinato, fatte salve le situazioni preesistenti.. Per le attività commerciali all'interno del tessuto produttivo non è esplicitato l'obbligo di rimanere nei limiti della superficie di 2500 mq in quanto tale tipologia commerciale è limitata a dimensioni ben inferiori in relazione alla necessità di preservare condizioni di sostenibilità ambientale e di non gravare la rete viaria con nuovi attrattori di traffico. Tale limitazione emerge dalla normativa del RUE che definisce nel solo ambito di valorizzazione commerciale G. Rossa il limite di 600 mq di superficie di vendita per esercizio commerciale e nei restanti ambiti produttivi il limite di 250 mq di superficie di vendita per ciascun esercizio commerciale anche relazionato alle produzioni in essere. Anche in questo caso è verificato il rispetto della pianificazione urbanistica sovraordinata.

copia informatica per consultazione

Relativamente al punto 3 si richiama l'art 9.5 del PTCP, c. 2 che definisce quali aggregazioni di esercizi di vendita "insediamenti commerciali, realizzabili anche per fasi successive, caratterizzati dalla concentrazione di una pluralità di medie strutture, eventualmente costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sia nel caso di concentrazioni di più medie strutture su lotti contigui separati da sedi stradali, per le quali siano previsti gli accorgimenti necessari a rendere fruibile unitariamente l'insediamento commerciale da parte dell'utenza (cartellonistica, attraversamenti pedonali, sottopassaggi etc.), che nel caso di strutture commerciali ricadenti in aree di intervento in cui si prevedono una pluralità di funzioni (attività paracommerciali, sociali, culturali e ricreative, servizi complementari), spazi collettivi, in una logica di integrazione funzionale e diversificazione fruitiva degli spazi, tali insediamenti commerciali devono essere considerati "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza". Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio le "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza" sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo". Per tali aggregazioni il livello comunale non può superare 5000 mq di superficie di vendita complessivamente calcolata. Il PSC non prevede tale tipo di aggregazioni e l'ambito di via G. Rossa, che non va equivocato con tale tipo di aggregazioni, è disciplinato per consentire al massimo l'inserimento di 600 mq di Superficie di vendita per edificio.

Relativamente al punto 4 si evidenzia che in base al principio di non trascrizione delle norme sovraordinate il richiamo alla necessità di adeguamento di struttura della grande distribuzione commerciale al rispetto di prescrizioni in materia energetico-ambientale è operato attraverso la dichiarazione che l'area 33 Futurshow station è assoggettata alla disciplina definita nell'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012. Tale disciplina concerne anche il recepimento delle prescrizioni in materia energetico-ambientale in conformità al POIC. Relativamente alle medio-piccole superfici di vendita di nuova realizzazione, le norme del RUE consentono la riqualificazione edilizia ed energetica dei contenitori.

Relativamente al punto 5 il PTCP detta specifiche disposizioni per la grande distribuzione che le norme del PSC adottato già richiamano all'art.5.2 e 5.3 delle norme di attuazione adottate. Così come all'art. 7.3 delle norme tecniche di attuazione del PSC adottato è scritto che le tipologie degli insediamenti commerciali (tra cui i complessi commerciali di vicinato) sono definite all'art. 9.5 del PTCP e quindi è verificata la coerenza tra la normativa del PTCP e quella del PSC adottato. Anche la normativa per l'ampliamento di superfici di vendita di competenza sovracomunale e di livello comunale rispetta i liti del PTCP (accordo di programma per l'area 33 Futurshow station, 10% per le grandi superfici di vendita esistenti, non superare 2500 mq per l'ampliamento di medie superfici di vendita esistenti o di nuova realizzazione. Anche sotto questo profilo è verificata la coerenza tra il PTCP e le norme tecniche del PSC adottato.
Inoltre viene riconsiderato il rapporto tra i complessi commerciali e le dotazioni territoriali incoerenza con quanto stabilito dal DpR 1253/1999.

Relativamente al punto 6 si richiama la DCR n.1253/1999 come integrata con DD.CC.RR. nn.344/2002 - 653/2005 e DAL. N.155/2008 che all'art. 5.2.5 individua le situazioni in cui, per potenziare, consolidare e qualificare i complessi commerciali di vicinato esistenti nelle aree centrali e storicizzate, i comuni possono stabilire dotazioni di parcheggi pertinenziali confacenti alla struttura urbana esistente anche considerando il grado di accessibilità con mezzi pubblici. Improntandosi a tale indirizzo il PSC adottato individua il caso particolare dei complessi commerciali di vicinato in cui la dotazione di parcheggi pertinenziali può non essere richiesta. Tale impostazione risulta congruente alla riserva provinciale per il complesso commerciale di vicinato che riguarda il centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio.

Relativamente al punto 7 (ampliamento di strutture esistenti e parcheggi pubblici) si richiama la DCR n.1253/1999 come integrata con DD.CC.RR .nn.344/2002 -653/2005 e DAL. N.155/2008 che all'art 5.1.2 individua le situazioni in cui, per potenziare, consolidare e qualificare i complessi commerciali di vicinato esistenti nelle aree centrali e storicizzate, i comuni possono stabilire la monetizzazione totale o parziale delle dotazioni territoriali in maniera confacente alla struttura urbana esistente anche considerando il grado di accessibilità con mezzi pubblici. Improntandosi a tale indirizzo il PSC adottato individua il caso particolare dei complessi commerciali di vicinato in cui le dotazione territoriali possono essere monetizzate. Tale impostazione risulta congruente alla riserva provinciale per il complesso commerciale di vicinato che riguarda il centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio.

copia informatica per consultazione

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1 al fine di considerare recepita la riserva si propone di aggiungere in calce all'art. 6.2.11, comma 1, lettera a), secondo capoverso, la dicitura "Quantità edilizie, superfici di vendita , dotazioni territoriali sono definiti nell' L'Accordo di Programma approvato con DPP n. 152810 del 12 ottobre 2012."

Relativamente al punto 2 al fine di recepire la riserva provinciale si propone di articolare il capoverso a) dell'art. 7.3 del comma 3 specificando che non è previsto l'inserimento di nuovi Poli Funzionali. Si propone altresì di specificare al capoverso b) dell'art. 7.3 del comma 3 che il complesso commerciale di vicinato che interessa il centro cittadino (articolato sulle vie Marconi, Garibaldi, Ronzani, Porrettana, Canale, della Chiusa, Martiri, Toti, Guerrini, Corridoni) ha le caratteristiche di cui ai punti b) e c) dell'art. 5.1.2 della DCR n.1253/1999 come integrata con DD.CC.RR nn.344/2002 -653/2005 e DAL. N.155/2008 in quanto riveste i caratteri del centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio ed è servito dalla stazione ferroviaria oltre che da varie linee del TPL. Si propone inoltre di integrare il capoverso c) dell'art. 7.3 del comma 3 distinguendo con lettera c1) le strategie riguardanti gli esercizi di vicinato (ossia quelli la cui superficie di vendita è inferiore a 250 mq) e con lettera c2) le strategie per le medie superfici di vendita di competenza comunale (ossia quelle la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2500 mq). Si propone altresì di introdurre al capoverso d) del comma 3 dell'art. 7.3 integrandovi le superfici di vendita ammesse dal RUE e specificando il limite di 5000 mq che il PTCP individua per le aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio.

Relativamente al punto 3 si può considerare recepita la riserva accogliendo la proposta di integrazione dell'art. 7.3 delle Norme tecniche di attuazione del PSC adottato introducendo al comma 3 il capoverso d) specificando il limite di 5000 mq che il PTCP individua per le aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio e specificando che per aggregazioni di esercizi commerciali si intende quanto stabilito al comma 2 dell'art. 9.5 del PTCP. Conseguentemente si propone di integrare l'art. 12.4 del RUE.

Relativamente al punto 4 al fine di recepire la riserva provinciale si propone di fare espresso riferimento all'art. 13 comma 6 del POIC specificando all'art. 9.8 del RUE che, relativamente agli interventi di ampliamento superiore al 10% della superficie di vendita esistente o di nuova costruzione di nuove superfici di vendita le disposizioni di qualificazione ambientale previste dal RUE dovranno essere integrate con quanto disposto all'art.13, comma 2 e comma 6 del POIC.

Relativamente al punto 5 la riserva si può considerare recepita accogliendo la proposta di integrazione dell'art. 7.3 delle Norme tecniche di attuazione del PSC adottato introducendo al comma 3 il capoverso d) specificando il limite di 5000 mq che il PTCP individua per le aggregazioni di più esercizi di vendita al dettaglio e specificando che per aggregazioni di esercizi commerciali si intende quanto stabilito al comma 2 dell'art. 9.5 del PTCP come già argomento relativamente alle valutazioni sul punto 3 della riserva n. 9.

Relativamente al punto 6 al fine di recepire la riserva provinciale è necessario distinguere cartograficamente il complesso commerciale di vicinato insediato nel centro tradizionale di Casalecchio dai restanti complessi commerciali di vicinato. Contestualmente si propone di specificare al comma 3 lettera b) dell'art. 7.3 che la dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel complesso commerciale di vicinato che è insediato nel centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio come individuato nella cartografia del PSC e del RUE. Conseguentemente si propone di adeguare il testo dell'art. 12.4 del RUE.

Relativamente al punto 7 al fine di recepire la riserva provinciale è necessario distinguere cartograficamente il complesso commerciale di vicinato insediato nel centro tradizionale di Casalecchio dai restanti complessi commerciali di vicinato. Contestualmente si propone di specificare al comma 3 lettera b) dell'art. 7.3 del PSC che le dotazioni territoriali relative all'ampliamento o all'insediamento di nuove superfici di vendita nel complesso commerciale di vicinato che è insediato nel centro tradizionale e storicizzato di Casalecchio come individuato nella cartografia del PSC e del RUE sono monetizzabili. Conseguentemente si propone di adeguare il testo dell'art. 12.4 del RUE

copia informatica per consultazione

Si chiede:

1 di classificare il Territorio Rurale allineandolo alla classificazione secondo gli ambiti agricoli previsti dalla L.R. 20/2000, disciplinando le strategie per il governo dei diversi ambiti a partire dalla descrizione della situazione del territorio agricolo;
2 di chiarire la possibilità di intervenire con un progetto unitario riguardante l'intero "Sito Rurale Esistente", in considerazione del fatto che i nuovi interventi edilizi in territorio rurale sono consentiti solo agli agricoltori;
3 di prevedere nelle NTA del RUE in territorio rurale le reti di regimazione idraulico-agraria.

Chiarimento Provincia di cui al PG n. 1406 del 19/01/2015

Si condivide che il recepimento di quanto stabilito da Provincia e Comune in merito alla possibilità di elaborare una variante urbanistica ad hoc, in esito ai progetti avviati relativi alla realizzazione dei Parchi dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano. Le indicazioni contenute nell'elaborato di riserve provinciali sono quindi da intendersi come un contributo anticipatorio alla redazione di tale variante, che sarà appositamente e separatamente progettata, fatto salvo l'adeguamento alla normativa sopravvenuta.

Valutazioni tecniche

Relativamente al punto 1 si richiama l'Accordo di Pianificazione approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013 in cui la Provincia ha concordato con il Comune di elaborare una variante urbanistica ad hoc (appositamente e separatamente progettata per tale scopo) in esito ai progetti avviati relativi alla realizzazione dei Parchi dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano.

Relativamente al punto 2 si richiama quanto espresso al punto precedente e si precisa che per "sito rurale esistente" si intende la corte colonica esistente intesa come insieme di spazi costruiti e non costruiti come definito all'art. 6.3.2 delle Norme Tecniche di attuazione del RUE. L'approccio scelto dalla Amministrazione comunale è quello di subordinare ogni intervento ad un progetto complessivo esteso all'intera corte colonica, che deve essere riconosciuta e conservata nella sua interezza per non perdere quei valori paesaggistici che il PSC intende tutelare come espresso all'art. 6.4. Relativamente ai nuovi interventi edilizi nel territorio rurale si richiamano gli art. 6.4, c.1 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC e 6.1.1 delle Norme tecniche di attuazione del RUE, che vietano espressamente la realizzazione di nuovi siti rurali (corti) vincolando la realizzazione di nuovi edifici nelle sole corti esistenti alla redazione e approvazione di un Piano di Riqualificazione Aziendale che è uno strumento normativo utilizzabile solo dagli operatori agricoli.

Relativamente al punto 3 si richiama l'art. 6.4, c. 6 delle Norme Tecniche circa l'obbligo di mantenimento in piena efficienza della rete scolante.

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1 al solo fine di recepire la riserva si propone di inserire in calce all'art. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC e all'art. 1.1 delle Norme tecniche di Attuazione del RUE la dicitura "In base all'Accordo di Pianificazione approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013, la Provincia ha concordato con il Comune di elaborare una variante urbanistica ad hoc relativamente al territorio rurale in esito ai progetti avviati relativi alla realizzazione dei Parchi dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano".
Relativamente al punto 2 si ritiene di aver chiarito il passaggio normativo richiamato nella riserva.
Relativamente al punto 3 al solo fine di recepire la riserva si propone di inserire nelle Norme tecniche di attuazione del RUE in calce all'articolo 6.1.3.2 gli obblighi stabiliti all'art 6.4.1, c. 6 delle Norme Tecniche del PSC.

copia informatica per consultazione

Riserva n.11 – Disciplina dell'attività agricola **PROCEDIMENTO RUE**

Si chiede:

1 di integrare la norma del RUE relativamente alla documentazione costituente il PRA inserendo il bilancio ex ante ed ex post che quantifica l'effettivo miglioramento aziendale apportato dall'intervento edilizio; inoltre prevedendo la presentazione di un certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda al febbraio 1995 non solo per le nuove residenze, ma anche per i nuovi edifici di servizio in modo da consentire la verifica dell'applicazione dell'art. A-21 comma 3 della L.R. 20/2000;

2 di aggiornare le corrette definizioni dei soggetti attuatori in zona agricola ed alla ruralità degli edifici in quanto figura dello IATP (Imprenditore agricolo a titolo principale) è stata abrogata e sostituita dallo IAP (Imprenditore agricolo professionale) ai sensi dei D.Lgs 99/2004 e 101/2005 cui si rimanda per la definizione; la figura dello IAS (imprenditore agricolo assimilato), invece, non trova riscontro nella normativa di settore;

3 per l'Azienda Agricola si rimanda alla definizione dell'ISTAT di cui al capitolo 5 delle Linee guida per il governo delle trasformazione nel territorio rurale approvate con DGP 485 del 22/11/2005 e si sottolinea che le forme di possesso dei terreni più diffuse sono proprietà, affitto e comodato gratuito, forme che si chiede di inserire tra quelle ammesse

4 Inoltre, la norma del RUE all'art. 6.3.3 sembra affermare che l'assenza di funzionalità agricola di un fabbricato isolato deriva dal fatto che lo stesso è stato accatastato al N.C.E.U.

5 di integrare gli interventi e gli usi ammessi nelle corti connesse all'agricoltura, come specificato.

   a. in riferimento alle corti connesse all'agricoltura senza valore storico – testimoniale all'art. 6.9 si ritiene opportuno inserire tra gli usi compatibili anche: edifici per la lavorazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli; ricoveri per animali destinati ad allevamenti di tipo aziendale e non industriale; agriturismo, agricoltura sociale e fattoria didattica
   b. in riferimento alle corti connesse all'agricoltura di valore storico – testimoniale si suggerisce di aggiungere tra gli interventi ammessi all'art. 6.6 la N.C. di edifici agricoli di servizio, come già espresso nella lettera D, e definirne la normativa specifica;
   c. analogamente è opportuno aggiungere alle modalità di attuazione l'intervento diretto tramite la presentazione di un PRA per le N.C.
   d. si sottolinea che la produzione di lombrichi, lumache e funghi rientrano a tutti gli effetti nella definizione di "attività agricola" ai sensi del D.Lgs 228/01).

Valutazioni tecniche

Relativamente alla riserva n.11 nel suo complesso si richiama l'Accordo di Pianificazione approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013 in cui la Provincia ha concordato con il Comune di "elaborare una variante urbanistica ad hoc (appositamente e separatamente progettata per tale scopo) in esito ai progetti avviati relativi alla realizzazione dei Parchi dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano". L'esigenza di trattare compiutamente tale tematica a partire da un progetto partecipato con gli agricoltori rimasti e con i proprietari dei terreni non urbani nasce dall'evidenza che la sola normativa urbanistica non è sufficiente a contenere i fenomeni di abbandono dell'agricoltura , della difesa del suolo e della conservazione del paesaggio (sempre meno agricolo). Si intende dunque condividere con i detentori di diritti reali sui suoli non urbani forme di azione che, nel rispetto delle diverse legislazioni di settore (urbanistica, agricoltura, paesaggio, lavoro) sappiano individuare nuove sinergie per riusare i campi agricoli abbandonati, regimare il suolo, creare occasioni di lavoro, introdurre nuove forme di agricoltura biologica, attivare reti di commercializzazione dei prodotti agricoli nella filiera corta, individuare forme reddituali veramente complementari all'attività agricola come agriturismi o fattorie didattiche che consentano effettivamente l'uso dei campi agricoli e non siano occasione speculativa di recupero degli edifici senza contestuale recupero dei campi. Pertanto, nelle more della suddetta variante, la cui procrastinazione è stata condivisa con la provincia, si ritiene opportuno recepire quelle parti della riserva che costituiscono il recepimento di norme statali e regionali sopravvenute, rinviando le scelte discrezionali all'intero progetto di variante per gli ambiti agricoli e rurali che di fatto costiuiscono il territorio dei due parchi-campagna dei Boschi di San Luca e dell'Eremo di Tizzano.

Relativamente al punto 1, l'art. 6.4.2 delle Norme Tecniche di attuazione del RUE già rinvia alla legislazione statale e nazionale relativamente alla disciplina degli elaborati da allegare al Piano di Riconversione dell'Azienda Agricola (PRA) intendendo, per il principio della gerarchia delle fonti normative, che ogni modifica della normativa statale e regionale su qualunque materia è direttamente applicata nei procedimenti urbanistico edilizi salvo i casi residuali in cui lo Stato e Regione non ne subordino il recepimento all'espressione del Consiglio Comunale.

copia informatica per consultazione

Relativamente al punto 2 si prende atto della innovazione normativa segnalata.

Relativamente al punto 3 il combinato disposto tra gli art. 6.3.1 e 6.5 del RUE restituisce la definizione di azienda agricola coerente con la figura della Imprenditore agricolo a titolo principale, essendo tale figura abrogata da leggi sopravvenute è necessario aggiornare la definizione di azienda agricola nell'Allegato 2 del RUE (Glossario).

Relativamente al punto 4, l'art. 6.1.1 del RUE adottato chiarisce che il legame tra gli edifici e i terreni funzionali all'azienda agricola è definito in base alla verifica della effettiva sussistenza di una azienda agricola alla data del 15.04.1999, che corrisponde alla data in cui il Comune ha mappato le aziende agricole esistenti. L'art. 6.3.3 delle Norme tecniche di attuazione del RUE chiarisce il legame funzionale della corte con l'azienda agricola è definito dalla effettiva esistenza della funzione agricola e che in questo caso lo scorporo della corte dai terreni agricoli può avvenire solo attraverso la procedura di approvazione di un PRA, così come all'art. 6.1 suddivide le tipologie di intervento tra operatori agricoli e operatori non agricoli, consentendo solo ai primi interventi di nuova costruzione (anche attraverso ampliamento) purché motivata e approvata attraverso la procedura del PRA come stabilito all'art. 6.2.1 sempre del RUE adottato.

.

Relativamente al punto 5, si ritiene opportuno valutare l'inserimento di ulteriori possibilità d'uso degli edifici agricoli esistenti solo dopo averne valutato l'effettivo impatto attraverso la variante specifica relativa al territorio rurale, di cui si è detto in premessa a questo paragrafo. Relativamente agli allevamenti intensivi a scopo commerciale di lombrichi e lumache si specifica che la loro esclusione non discende da un difetto di interpretazione della norma statale, ma dalla considerazione che tale tipo di impianti, al pari degli altri allevamenti di tipo industriale, comportando una incettabile compromissione del paesaggio agricolo collinare.

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1, al fine di recepire la riserva si propone di introdurre all'art 6.4.2, lett B delle Norme tecniche di attuazione del RUE il riferimento alla documentazione del bilancio ex ante ed ex post che quantifica l'effettivo miglioramento aziendale apportato dall'intervento edilizio e del certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda al febbraio 1995.

Relativamente al punto 2, al fine di recepire la riserva si propone di introdurre all'art 6.5 delle Norme tecniche di attuazione del RUE l'aggiornamento delle figure degli operatori agricoli eliminando quella dell'Imprenditore Agricolo a titolo principale e aggiornando quella dell'Imprenditore agricolo professionale definito all'Allegato 2 del RUE (Glossario).

Relativamente al punto 3 si propone di aggiornare la definizione di Azienda agricola all'Allegato 2 del RUE (Glossario), facendo riferimento alla dicitura mutuata dall'ISTAT:"*unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agrarie, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata"*. Contestualmente si provvede a inserire un rimando a tale definizione agli artt. 6.3.1 e 6.5del RUE.

Relativamente al punto 4, la riserva è già nei fatti assolta per quanto argomentato al punto 4 del paragrafo valutazioni tecniche riguardanti la Riserva 11.

copia informatica per consultazione

Riserva n.12 – Interventi non connessi all'attività agricola **PROCEDIMENTO RUE**

Si chiede:

1 di delimitare nel RUE gli interventi di riuso, definendo le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione ed i requisiti della rete stradale e delle altre infrastrutture a rete, richiamando la disciplina dell'art A-21 della L.R. 20/2000;

2 di fare riferimento alle quantità di alloggi ricavabili indicate nell'abaco degli edifici rurali in funzione delle principali tipologie edilizie specificando che non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi;

3 di dettagliare e circoscrivere puntualmente le possibilità di nuova costruzione di fabbricati di servizio residenziale incentivando comunque il reperimento di superfici accessorie utilizzando gli spazi esistenti;

4 di recepire i limiti alle nuove edificazioni conseguenti agli interventi di recupero per le unità poderali agricole cui erano asserviti, indicati all'art. A-21, c. 3 della L.R. 20/2000.

Valutazioni tecniche

Relativamente al punto 1, si ricorda che le valutazioni richieste sono state svolte durante la redazione della disciplina vigente approvata nel 2001 e dunque in coerenza con la LR 20/2000. Più in generale, relativamente all'aggiornamento della disciplina relativa al territorio rurale, l'Amministrazione comunale ha deciso di operare separatamente rispetto alla presente Variante che riguarda le parti urbane e la loro riqualificazione. Al proposito si veda anche la nota di assenso della Provincia di Bologna, PG n. 1406 del 19/01/2015 allegata alla presente relazione.

Relativamente al punto 2, si precisa che il RUE tra le disposizioni generali per il territorio rurale all'art. 6.1.1 già esplicita che le quantità di alloggi ricavabili sono indicate nell'abaco degli edifici rurali in funzione delle principali tipologie edilizie.

Relativamente al punto 3 si precisa che la disciplina vigente concede la possibilità di edificare nuovi fabbricati all'interno della corte rurale esclusivamente agli operatori agricoli qualificati e dietro la presentazione di un PRA che motivi le necessità di ampliamento aziendale. Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati di servizio residenziale si ritiene di ammettere la realizzazione di autorimesse e cantine interrate solo quando la dotazione sia insufficiente rispetto ai requisiti minimi di legge.

Relativamente al punto 4, si ritiene opportuno aggiornare la disciplina oggi in vigore per il territorio rurale.

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1, la riserva è da intendersi formalmente recepita in quanto gli aspetti evidenziati saranno argomento della prossima variante per il territorio agricolo, come convenuto con la Provincia.

Relativamente al punto 2, al fine di recepire la riserva, si propone di specificare all'art. 6.1.1 del RUE che non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi.

Relativamente al punto 3, la riserva è da intendersi formalmente recepita con l'aggiornamento della definizione degli operatori agricoli qualificati.

Relativamente al punto 4, al fine di garantire coerenza alla disciplina per il territorio rurale, si ritiene opportuno recepire le norme indicate nell'ambito della variante specifica per il territorio rurale, che sarà predisposta successivamente al presente procedimento, e che aggiornerà l'attuale disciplina oggi in vigore.

copia informatica per consultazione

Riserva n.15 – Variante al PTCP in materia di rischio sismico **PROCEDIMENTO PSC/RUE**

Si chiede :

1. di aggiornare e integrare in sede di approvazione il PSC con le seguenti richieste
   a) individuare le aree in cui è prevista la realizzazione di opere strategiche ai sensi della DGR n. 1661/2009;
   b) definire prescrizioni normative per la riduzione del rischio sismico in recepimento della norma del PTCP.
2. di aggiornare e integrare in sede di approvazione il RUE con le seguenti richieste
   c) specificare all'art. 6 dell'Appendice al RUE che le indicazioni in materia di pericolosità sismica siano riferite sia agli interventi edilizi diretti in ambito rurale che a quelli negli ambiti consolidati.
   d) Specificare che nei casi di interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato, consolidato e rurale e per gli interventi previsti da piani attuativi già adottati prima dell'adozione della variante al PTCP su aree di cui il PSC o il PTCP richiedono il terzo livello di approfondimento, non è consentita la stima della risposta sismica locale tramite l'approccio semplificato previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14 gennaio 2008.

Valutazioni tecniche

Relativamente al punto 1

a) Si evidenzia che la variante di riqualificazione al PSC non prevedere la realizzazione opere strategiche ai sensi della DGR n. 1661/2009, all'interno del territorio comunale.
b) Si conviene di integrare le NTA del PSC con le prescrizioni richieste.

Relativamente al punto 2

c) Si conviene di inserire la precisazione richiesta nel testo
d) Si conviene di integrare le NTA del RUE con la prescrizione richiesta

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1

Al fine di recepire la riserva, si propone di integrare le NTA del PSC con gli aggiornamenti e agli approfondimenti richiesti. A tal fine si rimanda alle prescrizioni normative contenute nel capitolo 10 delle NTA del PSC e alle relative tavole A1 "*Carta degli effetti locali attesi*" e A2 *"Carta di sintesi delle prescrizioni in base alla microzonazione sismica di secondo livello*".

Relativamente al punto 2

c) La specifica viene inserita al cap. 1, art. 1.2, del RUE, in quanto norma di carattere generale.
d) La disposizione è stata recepita al capitolo 10, articolo 10.16, del RUE.

copia informatica per consultazione

Riserva n.16 – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

Si chiede di recepire le valutazioni sulla sostenibilità ambientale sottoelencate:

1 relativamente alla protezione delle acque sotterranee

a) Rispetto al tema delle Tutele derivate dalle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura si segnala che le aree 1 Bastia, 2 Vignoni, 3 A.Costa, 8 ex Impianti SAPABA e 14 Bolero ricadono in area di ricarica di tipo D. Per gli ambiti nel territorio urbanizzato ricadenti in questa tipologia di zone di protezione, l'art. 5.3 comma 5 del PTCP prevede preferibilmente il trasferimento delle superfici esistenti fuori dalla zona D e, nel caso in cui ciò non sia possibile, prescrive di applicare quanto previsto per le zona di tipo A, ossia di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, corrispondenti al 45% per le destinazioni residenziali e terziarie e al 25% per le funzioni produttive.

b) Sempre rispetto alla tutela suddetta, le aree 6 Coop Adriatica, 7 ex Hatù, 9 Clementi, 10 Carbonari n.2, 11 ex passaggio a livello via Isonzo, 17 Michelangelo-Vinci, 23 Villa Volpe, 24 Norma, 25 Macero Marzabotto, 26 via Cimarosa-Cilea e 35 Stazione Vecchia sono ricadenti in area di ricarica A. Per tali aree l'Amministrazione Comunale dovrà perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona A, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria.

c) Per le aree 4 Tiro al volo, 5 Bazzanese Nuova, 28 Libertà, 29 Fosso Ceretolo, 30 Belvedere, 32 zona B Est residenziale, ricadenti in zona B, l'obiettivo di miglioramento che l'Amministrazione Comunale dovrà perseguire dovrà indicare le percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 20% della superficie territoriale ricadente in zona B, per le aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria.

d) Si ricorda che per tutte le aree ricadenti in zona A, B o D una quota non superiore al 10% può essere costituita da pavimentazioni permeabili e superfici verdi, Le pavimentazioni permeabili dovranno essere preferibilmente essere costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili e nel caso di parcheggi drenanti le acque dovranno essere sottoposte a trattamento prima della dispersione del suolo o dell'immissione in corpo idrico recettore (PTCP all 1 scheda 4 "relazione-variante in recepimento del PTA regionale"). Inoltre si chiede che le pavimentazioni impermeabili debbano prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione; se l'area dell'intervento ricade in zone di ricarica delle acque sotterranee, i canali drenanti dovranno essere progettati in modo da poter svolgere la funzione di depurante.

e) Per quanto riguarda le aree ricadenti in terrazzo fluviale, per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, pur non ponendo percentuali minime di permeabilità da rispettare, il PTCP chiede di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.

2 relativamente alla tutela della rete idrografica, delle relative pertinenze e della sicurezza idraulica

a) Valutando positivamente l'inserimento del tema delle criticità idrauliche del reticolo minore e minuto, tuttavia si evidenzia la necessità di completare il quadro delle tutele elencate nella Relazione di Valsat del PSC includendo gli Alvei Attivi e le Pertinenze Fluviali di tutti i corsi d'acqua.

b) Per quanto riguarda il Settore 1 Croce Chiusa, si segnala la presenza dei rii San Luca, della Luna e della Cocca, per i quali andranno individuate le fasce di Pertinenza e Alvei Fluviali.

c) Rispetto al Settore 2 Via del Lavoro, si precisa che le tutele dei sistemi idrografici si applicano a tutti i corsi d'acqua compresi i tratti tombati dei rii Felicina, Ceretolo e Ca' di Santa. In particolare il sistema idraulico del Rio Canalazzo presenta delle criticità legate ai tratti tombati e a cielo aperto idraulicamente insufficienti, con l'alta incidenza delle aree impermeabilizzate che aggravano le criticità nello smaltimento delle acque meteoriche. E' opportuno che la riqualificazione TUM1 Tiro a

copia informatica per consultazione

volo contribuisca a migliorare il quadro esistente delle criticità nello smaltimento delle acque meteoriche.

d) Anche nel settore 6 Marullina -Dante sono presenti tutele fluviali del reticolo minore e minuto, in particolare gli Alvei Attivi e Pertinenza fluviale dei rii Bolsenda, dei Gamberi e Michelangelo ed è possibile che siano presentii tratti tombati del Rio Fondazza e del Rio dei Passionisti. Si segnalano alcuni altri corsi d'acqua per i quali si presentano le stesse problematiche: per il settore 7 Belvedere-Faianello con i rii dei Gamberi, dei Passionisti, Michelangelo, Da Vinci e Reni. Nel Settore 8 S. Biagio per i rii dei Gamberi, Bolsenda e dell'Asino; per il settore 9 Ceretolo Fondazza, Passarella, Pozzarone, Settore 10 Riale della Burla e Ronchi; per il settore 11 Arcobaleno, Fosso di Ca' Santa; per l'extra settore Vivai Betti, Gamberi e Bolsenda.

e) Rispetto alla tutela del sistema idrogeologico le aree 2 Vignoni, 3 A. Costa, ricadono in Pertinenza Fluviale in Territorio Urbanizzato. Per tali aree, pur non essendovi limitazioni escludenti l'edificabilità si ricorda che l'art. 4.4, richiamando l'art 4.3, specifica che la realizzazione degli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, 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 a introdurre le opportune prescrizioni.

f) Si ricorda infine che le aree ricadenti nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua di pianura, sono soggette all'art 4.8 del PTCP che prevede la realizzazione di vasche di laminazione idonee al recepimento delle acque meteoriche nelle aree non ancora urbanizzate. Più nello specifico per lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto deve essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane con volumi pari a 500 m3 per ettaro di superficie trasformata, escluso il verde compatto. In particolare, l'adeguamento delle infrastrutture e la risoluzione delle criticità esistenti deve essere inserito negli obiettivi specifici dei Settori 2 e 11, mentre per i Settori 9 e 7 si ritiene opportuno che vengano rese più specifiche le strategie per la riduzione del rischio idraulico derivante dal reticolo minuto, come meglio specificato per i singoli settori.

g) Si coglie l'occasione per segnalare che l'Autorità di Bacino del Reno (Regione Emilia – Romagna e Regione Toscana) ha approvato delle "Linee Guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo delle degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" approvate con Deliberazione n. 1/3 dell'Autorità di Bacino del 01 agosto 2013.

3 relativamente alla qualità dell'aria

a) Per quanto attiene al tema della qualità dell'aria si apprezza la presenza nel piano di diverse azioni indirizzate al miglioramento della situazione attuale, tuttavia la Valsat valuta il tema come una criticità presente in diversi settori.

b) Si chiede pertanto di inserire negli indirizzi progettuali che gli usi residenziali, sanitari, scolastici ed il verde pubblico siano posti alla maggiore distanza possibile dalle fonti di emissione di inquinamento atmosferico (traffico, insediamenti produttivi), con l'utilizzo di fasce di verde come mitigazione, considerando comunque che le fasce verdi fungono da contenimento alla diffusione delle polveri totali ma non sono da considerarsi elementi risolutivi in particolar modo per il particolato più fino.

c) Si ricorda che nel mese di luglio 2014 la Regione ha adottato il Piano Aria Integrato Regionale 2020, attualmente in salvaguardia.

4 relativamente all'inquinamento acustico

a) Il punto 7.2.18 sulle barriere antirumore andrebbe integrato con quanto stabilito al punto 7 D dell' art. 13.5 - Requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico del PTCP della Provincia di Bologna che di seguito si riporta: "La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, è da considerare soluzione accettabile, unicamente nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei casi di risanamento di situazioni preesistenti; realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti; realizzazione di nuovi insediamenti o interventi di trasformazione urbana già previsti nei PRG vigenti; mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, che vengano introdotti nelle previsioni urbanistiche con atti di pianificazione di cui al terzo punto."

5 relativamente alla bonifica dei siti

a) In caso di cambi d'uso verso destinazioni d'uso più sensibili (residenziali e scolastiche) deve essere verificata la qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee allo scopo di escludere la presenza di situazioni di potenziale contaminazione ai sensi di quanto stabilito alla parte IV titolo V del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

copia informatica per consultazione

b) Prima dell'approvazione del POC, a carico dei soggetti attuatori dovrà essere redatto un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda sotterranea, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152.

6 relativamente alle tutele paesaggistiche

a) E' da segnalare inoltre che le aree 17 Michelangelo-Vinci, 18 Oikos e 24 Norma, sono ricomprese nel Sistema collinare della collina bolognese e pertanto gli interventi previsti in tali aree si dovranno attenere agli indirizzi dell'art. 3.2 cc. 12 e 14, del PTCP.

b) Più in generale, poiché diverse aree in cui la variante prevede l'insediamento di nuove funzioni urbane (oltre all'Albergo del Sole, lo stabilimento ex Hatù, l'area Mazzetti) sono individuate dal PTCP come connettivo ecologico diffuso (art. 3.5) e rappresentano quindi elementi strutturali della rete ecologica, si chiede di porre particolare attenzione alla distribuzione delle funzioni previste, concentrandole, ove possibile, nelle parti di territorio libere da condizionamenti di natura ambientale e paesaggistica.

Chiarimento Provincia di cui al PG n. 1406 del 19/01/2015

A chiarimento del richiamo alla normativa relativa alle zone di protezione dell acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo A, si rimanda in toto all'art. 5.3 del PTCP modificato in recepimento del Piano Territoriale delle Acque PTA regionale. In particolare, al comma 2 del citato articolo, nel secondo capoverso è riportato che: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, come individuati negli strumenti urbanistici alla data di approvazione della Variante al PTCP in recepimento del PTA, non vale l'obbligo al raggiungimento delle percentuali suddette. Nel caso di interventi in tali ambiti i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti al raggiungere le percentuali richieste agli ambii per i nuovi insediamenti."

Valutazioni tecniche

Relativamente al punto 1,

a) verificata l'impraticabilità dell'ipotesi di trasferimento delle superfici delle aree Bastia, Vignoni, A.Costa, SAPABA e Bolero, che ricadono in area di ricarica di tipo D, la Valsat introduce la prescrizione prevista dall'art. 5.3 comma 5 del PTCP, in base al quale si deve applicare quanto previsto per le zona di tipo A.

b) Le aree Coop Adriatica, ex Hatù, Clementi, Carbonari, Isonzo, Michelangelo-Vinci, Villa Volpe, Norma, Macero Marzabotto, Cimarosa sono ricadenti in area di ricarica A. L'area stazione Vecchia non è più oggetto della variante del PSC.

c) Le aree Tiro al volo, Libertà, Fosso Ceretolo, Belvedere, zona B Est residenziale ricadono in zona B; l'area Bazzanese Nuova, anch'essa ricadete in zona di ricarica di tipo B, è oggetto di un PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°132 del 2.12.2004

d) Al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"*, per ciascun settore urbano e per ciascuna area oggetto di trasformazione extra settore ricadenti negli ambiti del territorio che sono investiti dagli interventi di trasformazione per la realizzazione del tratto della Nuova Porrettana, la Valsat fornisce indicazioni e prescrizioni relativamente alla quota di permeabilità massima consentita in relazione alla tipologia di zona all'interno della quale ricadono le aree di trasformazione, alla loro tipologia e all'eventuale necessità di prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche.

e) Per ogni settore urbano, al paragrafo "Verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP", la Valsat elenca le aree eventualmente ricadenti in terrazzo fluviale con riferimento alla perimetrazione della tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque".

Relativamente al punto 2,

a) La trattazione del tema delle criticità idrauliche del reticolo minore e minuto è stata completata ed integrata con le tutele degli Alvei Attivi e le Pertinenze Fluviali di tutti i corsi d'acqua come da tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque".

b) E' stata condotta una puntuale individuazione dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, riportati con le rispettive pertinenze fluviali in tavola 5.2 "Vincoli deli sistemi idrografici e della qualità delle acque".

c) Sono stati individuati nella tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque" tutti i corsi d'acqua compresi i tratti tombati del settore 2 Via del Lavoro.

copia informatica per consultazione

d) Sono stati individuati nella tavola 5.2 “Vincoli deli sistemi idrografici e della qualità delle acque” tutti i corsi d'acqua compresi i tratti tombati del settore 6 Marullina –Dante, del settore 7 Belvedere-Faianello, del Settore 8 S. Biagio per i rii dei Gamberi, Bolsenda e dell'Asino, del settore 9 Ceretolo, del Settore 10 Riale, del settore 11 Arcobaleno, e per l'extra settore Vivai Betti.

e) Al paragrafo “verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP” del Settore urbano 1 Croce, alla voce corrispondente alla tavola 5.2 “Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque” si richiama l’interferenza delle aree 2 Vignoni, 3 A. Costa con la fascia di Pertinenza Fluviale in Territorio Urbanizzato.

f) Al paragrafo “verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP”, alla tavola Vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestioni delle acque meteoriche (tav. 5.3) è richiamata l’eventuale presenza di aree ricadenti nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua di pianura, soggette all'art 4.8 del PTCP.

g) Le “Linee Guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo delle degli apporti nelle reti idrografiche di pianura” approvate con Deliberazione n. 1/3 dell'Autorità di Bacino del 01 agosto 2013 contengono i metodi e i dati necessari per calcolare, in riferimento a specificate esigenze di sicurezza e di utilizzo dell’acqua piovana, i volumi dei sistemi di raccolta necessari per soddisfare tali esigenze e descrivono anche mediante possibili schemi funzionali riportati a puro titolo esemplificativo, alcune tipologie dei sistemi di raccolta delle acque piovane.

Relativamente al punto 3

a) Il territorio comunale di Casalecchio di Reno appartiene all’agglomerato di Bologna, caratterizzato da elevate concentrazioni di attività, popolazione e infrastrutture. In particolare, come confermato dal quadro conoscitivo del PAIR adottato, i Valori Limite (VL) annuale e giornaliero per il PM10 sono stati sistematicamente superati nelle zone di pianura e nell’agglomerato di Bologna, fin dalla loro entrata in vigore nel 2005. L’analisi dell’andamento pluriennale (2001 – 2013) evidenzia una lenta, ma statisticamente significativa, diminuzione della concentrazione in aria. I superamenti del VL sulla media annuale di NO2, entrati in vigore dal 2010, sono limitati ad alcune situazioni locali, prevalentemente da traffico. La tendenza alla diminuzione per questo inquinante è più marcata. Il livello di protezione della salute per l’ozono risulta sistematicamente superato su gran parte del territorio regionale, con valori massimi nelle estati calde e nelle zone suburbane e rurali. La concentrazione media annuale di PM2.5 presenta una distribuzione relativamente uniforme sul territorio. Per questo motivo, la Valsat identifica diverse azioni indirizzate al miglioramento della situazione attuale.

a) Il Piano Aria Integrato Regionale 2020, adottato dalla Regione nel mese di luglio 2014 e attualmente in salvaguardia, oltre a fornire un quadro conoscitivo aggiornato relativo alla qualità dell’aria, individua le azioni per ridurre l’inquinamento dell’aria e rientrare nei valori limite fissati dall’Unione Europea entro 2020 e che riguardano, tra le altre, azioni di promozione della mobilità ciclo-pedonale, prescrivendo che la Valsat degli strumenti urbanistici debba verificare che le misure contenute nei piani non determinino un peggioramento della qualità dell’aria.

Relativamente al punto 4

a) Per ciò che riguarda il contenimento dell'impatto acustico, il PTCP pone l’obiettivo di perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell’insediamento, evitando l’utilizzo di barriere antirumore lungo gli assi a valenza urbana finalizzate al rispetto dei limiti normativi presso i nuovi ricettori residenziali, allo scopo di evitare che si generino fratture e isolamenti. In particolare, la direttiva di evitare la realizzazione di barriere artificiali a protezione dei nuovi insediamenti, cioè laddove c’è lo spazio necessario e il mix funzionale indispensabile a creare fasce cuscinetto con usi meno sensibili e ad organizzare gli edifici in modo tale da ridurre l’esposizione alla sorgente di rumore. Nel caso di interventi di rigenerazione urbana, rivalorizzazione urbana, rigenerazione energetica e riqualificazione paesaggistica e funzionale, quali sono quelli introdotti con la Variante, la limitata entità delle aree di intervento e le modeste quantità in gioco, oltre che la necessità di intervenire con azioni spesso puntuali, rendono spesso difficile l’adozione di tale indirizzo progettuale, rendendo talvolta necessario operare, attraverso la sostituzione o l’inserimento di nuove funzioni, anche un risanamento della situazione esistente attraverso l’adozione di dispositivi di mitigazione. Inoltre, interventi di mitigazione devono essere previsti a protezione del disturbo proveniente da importanti infrastrutture, quali autostrade e ferrovie, che oltre a costituire sorgenti di rumore impattanti, generano già di per se fratture nel tessuto urbano non attraversabili. In ogni caso, le opere di mitigazione devono essere attentamente studiate

copia informatica per consultazione

dal punto di vista dell'inserimento architettonico e paesaggistico, e integrate al contesto evitando soluzioni "standardizzate" ma ricercando quelle che garantiscono la migliore qualità urbana.

Relativamente al punto 5

a) La Variante di riqualificazione propone per diverse aree produttive dismesse o in corso di dismissione o quando sono presenti aree produttive all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale, la conversione verso destinazioni d'uso più sensibili (residenziali)

b) Secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, per I siti contaminati deve essere formulato un Piano di investigazione iniziale del sito con specifico riferimento alle indagini dirette sul suolo, sottosuolo, acque sotterranee e superficiali (sondaggi ambientali, pozzi piezometrici, caratterizzazione rifiuto, rilievo plano-altimetrico con indicazione del numero, ubicazione, profondità, ecc.) e ogni altra indagine, campionamento ed analisi finalizzati alla definizione dello stato ambientale dell'area di inquadramento.

Relativamente al punto 6

a) Le aree 17 Michelangelo-Vinci, 18 Oikos e 24 Norma, sono ricomprese nel Sistema collinare della collina bolognese per le quali il PTCP esclude l'edificazione sparsa e incentiva l'adozione di soluzioni di bioarchitettura, nonché l'adesione a protocolli volontari di qualità edilizia. Tali aree, nella Variante, sono sottoposte alla strategia di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA), in quanto oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno, per la presenza di funzioni dismesse o per condizioni di forte degrado formale degli elementi fisici, e per la quali i propone la trasformazione attraverso sostituzione volta a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva.

b) Le aree Albergo del Sole, Hatù e Mazzetti sono individuate dal PTCP come connettivo ecologico diffuso (art. 3.5) e rappresentano quindi elementi strutturali della rete ecologica dove il PTCP favorisce, soprattutto attraverso interventi gestionali, la creazione di corridoi ecologici a completamento delle connessioni.

Proposta di recepimento

Relativamente al punto 1,

a) Per tutte le aree ricadenti in area di ricarica di tipo D, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità",* l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, corrispondenti al 45% per le destinazioni residenziali e terziarie e al 25% per le funzioni produttive.

b) Per tutte le aree ricadenti in area di ricarica di tipo A, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona A, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Poiché l'area Stazione Vecchia non è più oggetto della Variante al PSC, essa è stata stralciata dalla Valsat.

c) Per tutte le aree ricadenti in zona B, la Valsat introduce al paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* le percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti, pari almeno al 20% della superficie territoriale ricadente in zona B, per le aree a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, e al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Tale prescrizione non è applicabile all'area Bazzanese Nuova, oggetto di un PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n°132 del 2.12.2004.

d) Per tutte le aree oggetto di trasformazione ricadenti in zona A, B o D, all'interno del paragrafo "*Risorse idriche sotterranee e permeabilità"* la Valsat recepisce la riserva prescrivendo che una quota non superiore al 10% può essere costituita da pavimentazioni permeabili e superfici verdi e che le pavimentazioni permeabili dovranno essere preferibilmente essere costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili e nel caso di parcheggi drenanti le acque dovranno essere sottoposte a trattamento prima della dispersione del suolo o dell'immissione in corpo idrico recettore (PTCP all 1 scheda 4 "relazione-variante in recepimento del PTA regionale"). In recepimento della riserva, la Valsat prescrive

copia informatica per consultazione

inoltre che le pavimentazioni impermeabili debbano prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche costituiti da "canali filtranti" eventualmente integrati da bacini di ritenzione; se l'area dell'intervento ricade in zone di ricarica delle acque sotterranee, la Valsat prescrive i canali drenanti siano progettati in modo da poter svolgere la funzione di depurante.

e) Per tutte le aree oggetto di interventi ricadenti in terrazzo fluviale in ambito urbanizzato, la Valsat assume l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.

Relativamente al punto 2

a) Il quadro delle tutele elencate nella Relazione di Valsat del PSC è stato ampliato ad includere gli Alvei Attivi e le Pertinenze Fluviali di tutti i corsi d'acqua così come individuati nella tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque".

b) In tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque" è stata riportata presenza dei rii San Luca, della Luna e della Cocca, con l'individuazione delle rispettive fasce di Pertinenza e Alvei Fluviali.

c) Nel paragrafo "verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP" del Settore urbano 2 Via del Lavoro, alla voce corrispondente alla tavola 5.2 "Vincoli dei sistemi idrografici e della qualità delle acque", è stata richiamata la presenza dei tratti tombati di corsi d'acqua. Nell'ambito dell'"Analisi delle componenti ambientali" del Settore, alla voce "*Scarichi idrici"* si richiamano le criticità del sistema idraulico del Rio Canalazzo legate ai tratti tombati e a cielo aperto idraulicamente insufficienti, con l'alta incidenza delle aree impermeabilizzate che aggravano le criticità nello smaltimento delle acque meteoriche. Per questo motivo, la Valsat prescrive che gli interventi previsti dovranno tendere a migliorare il quadro esistente delle criticità nello smaltimento delle acque meteoriche.

d) In tutti i settori in cui sono presenti tutele fluviali del reticolo minore e minuto, la Valsat prescrive che gli interventi previsti dovranno tendere a migliorare il quadro esistente delle criticità nello smaltimento delle acque meteoriche.

e) Per le aree 2 Vignoni, 3 A. Costa, del Settore urbano 1, che ricadono in Pertinenza Fluviale in Territorio Urbanizzato, la Valsat – ai sensi dell'art. 4.4, richiamando l'art 4.3 del PTCP – specifica che la realizzazione degli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, 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 a introdurre le opportune prescrizioni.

f) Per tutte le aree ricadenti nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua di pianura, così come individuate alla tavola Vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestioni delle acque meteoriche (tav. 5.3), sono recepite nella Valsat le prescrizioni dell'art 4.8 del PTCP, che prevede la realizzazione di vasche di laminazione idonee al recepimento delle acque meteoriche nelle aree non ancora urbanizzate. Più nello specifico per lo scarico diretto nel reticolo minore e minuto, la Valsat prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane con volumi pari a 500 m3 per ettaro di superficie trasformata, escluso il verde compatto. L'adeguamento delle infrastrutture e la risoluzione delle criticità esistenti è stato quindi inserito negli obiettivi specifici dei Settori 2 e 11, mentre per i Settori 9 e 7 sono state specificate le strategie per la riduzione del rischio idraulico derivante dal reticolo minuto, come meglio specificato per i singoli settori.

g) In recepimento alla riserva formulata, si dovrà fare riferimento alle "Linee Guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura" approvate con Deliberazione n. 1/3 dell'Autorità di Bacino del 01 agosto 2013 al fine di incentivare un approccio maggiormente prestazionale alla progettazione dei piani urbanistici attuativi, per ciò che concerne i sistemi di gestione dell'acqua piovana, che vada oltre il soddisfacimento dei requisiti minimi previsti dalla normativa di settore.

Relativamente al punto 3

a) Preso atto della situazione della qualità dell'aria che caratterizza l'agglomerato di Bologna, oltre alle già numerose azioni volte al miglioramento della situazione attuale, la Valsat recepisce la riserva introducendo per i settori urbani che prevedono usi residenziali, sanitari, scolastici ed il verde pubblico indirizzi progettuali volti a porli alla maggiore distanza possibile dalle fonti di emissione di inquinamento atmosferico (traffico, insediamenti produttivi), con l'utilizzo di fasce di verde come mitigazione, pur nella consapevolezza che le fasce verdi fungono da contenimento alla diffusione delle polveri totali ma non sono da considerarsi elementi risolutivi in particolar modo per il particolato più fino.

copia informatica per consultazione

b) Le azioni previste dalla Variante contribuiscono in generale al miglioramento e in ogni caso non costituiscono mai un peggioramento della qualità dell'aria; le previsioni e le prescrizioni relative all'incremento della funzionalità dei collegamenti ciclo-pedonali e di accessibilità al territorio sono coerenti con quanto previsto dal PAIR, per cui si è colta l'occasione di richiamare la coerenza con il PAIR per ogni settore in cui tali collegamenti vengono previsti.

Relativamente al punto 4

a) Considerato che le trasformazioni introdotte dalla variante riguardano esclusivamente il tessuto urbanizzato e che gli unici interventi previsti nel territorio urbanizzabile sono conseguenza di un importante riassetto infrastrutturale connesso alla realizzazione e trasferimento della Nuova Porrettana, la riserva viene accolta richiamando per i vari settori urbani interessati dall'inserimento di usi residenziali la possibilità di prevedere la realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei casi di risanamento di situazioni preesistenti e realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità. La conversione ad usi residenziali dovrà essere inoltre essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, anche attraverso l'utilizzo di opportuni accorgimenti progettuali (orientazione e opportuna articolazione dei volumi degli edifici, utilizzo di parapetti in materiale fonoassorbente, ecc.).

Relativamente al punto 5

a) La Valsat adottata del PSC già prevedeva che, in caso di cambi d'uso verso destinazioni d'uso più sensibili, dovesse essere verificata la qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee allo scopo di escludere la presenza di situazioni di potenziale contaminazione ai sensi di quanto stabilito alla parte IV titolo V del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Tale prescrizione, contenuta per ciascun settore urbano interessato da cambio d'uso verso funzioni più sensibili alla voce *Suolo* del paragrafo *Analisi delle componenti ambientali*, è confermata.
b) La Valsat adottata del PSC già prevedeva che, in caso di cambi d'uso verso destinazioni d'uso più sensibili, prima dell'approvazione del POC o dell'approvazione del progetto partecipato, a carico dei soggetti attuatori debba essere redatto un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda sotterranea, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152. Tale prescrizione, contenuta per ciascun settore urbano interessato da cambio d'uso verso funzioni più sensibili alla voce *Suolo* del paragrafo *Analisi delle componenti ambientali*, è confermata.

relativamente alle tutele paesaggistiche

a) Nel paragrafo "verifica di coerenza tra le azioni previste per ciascun settore urbano e le tutele del PTCP" del Settore urbano San Biagio e del settore urbano Belvedere-Faianello, alla voce corrispondente alla tavola 5.1 Vincoli del paesaggio e ambiente della terra è segnalata l'appartenenza delle aree Michelangelo-Vinci, Oikos e Norma, al Sistema collinare della collina bolognese. Al paragrafo Analisi delle componenti ambientali, voce *Paesaggio* degli stessi settori urbani, la Valsat recepisce la riserva richiamando esplicitamente gli indirizzi dell'art. 3.2 cc. 12 e 14, del PTCP, i cui contenuti sono in linea con le strategie di trasformazione previste dalla Variante per tali aree (RIPA) .
b) Al paragrafo Analisi delle componenti ambientali, voce *Paesaggio* delle aree Albergo del Sole, Hatù e Mazzetti viene recepita la riserva esplicitando la necessità di porre attenzione alla distribuzione delle funzioni previste, concentrandole, ove possibile, nelle parti di territorio libere da condizionamenti di natura ambientale e paesaggistica.

copia informatica per consultazione

Riserva in materia di Requisiti cogenti dei regolamenti edilizi **PROCEDIMENTO RUE**

In riferimento alla LR 15/2013, si richiama che all'articolo 59 è stata abrogata la DGR 268/00 sui requisiti cogenti dei Regolamenti Edilizi. Al comma 2 dell'articolo 50 è tuttavia previsto che il RUE richiami espressamente leggi, regolamenti, norme tecniche, atti di indirizzo, atti normativi di settore direttamente applicabili. Si ritiene pertanto che il RUE debba richiamare espressamente quelle norme tecniche e quelle norme dispositive e legislative che contemplano i principi e le prestazioni che erano assicurati nei vecchi requisiti cogenti mediante la loro esposizione e riproduzione. In assenza di norma tecnica o di altra norma si suggerisce di valutare l'inserimento di quelle disposizioni presenti nei requisiti cogenti e che non troverebbero diversamente accoglimento.

Valutazioni tecniche
Il riferimento alle disposizioni normative vigenti costituisce un principio generale, che si intende sottinteso a tutto il dispositivo normativo comunale, in coerenza con la ratio della LR 15/2013, che tende ad assicurare uniformità di normativa su tutto il territorio regionale. Ai sensi della DGR 994/2014, al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:
a) dalle leggi statali e regionali,
b) dai regolamenti,
c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico,
d) dalle norme tecniche,
e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata,
f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Proposta di recepimento
Per chiarezza espositiva si ritiene opportuno fare riferimento nel RUE all'art. 10.1 all'atto di coordinamento tecnico relativo alle leggi autoapplicative (DGR 994/2014).

copia informatica per consultazione

Riserva in materia di Fasce di rispetto delle linee elettriche PROCEDIMENTO RUE

Per quanto attiene le fasce di rispetto delle linee elettriche si prende atto di quanto indicato nel PSC e RUE. Tenuto conto che sarà rispettato il vincolo normativo del DPCM 08 luglio 2013 basse frequenze (3 microtesla come obiettivo di qualità) si auspica che possa essere considerata la possibilità di introdurre anche un valore più restrittivo (quali gli 0,2 microtesla) in particolare per residenziali, scuole, strutture sanitarie, ecc. (secondo quanto suggerito da INAIL GAUSS e dalla nota del Direttore del DSP, inviata a tutti i Comuni dell'AUSL di Bologna, il 02 febbraio 2009). Rispetto alla normativa inerente la fascia di rispetto per i nuovi elettrodotti, si suggerisce di sostituire l'ultimo capoverso delle NTA del RUE con il seguente: "All'interno delle DPA non sono ammessi usi che prevedano la presenza di persone per periodi maggiori di 4 ore al giorno, ai sensi del DPCM 08/07/2003".

Valutazioni tecniche
Le competenze in campo urbanistico del Comune riguardano l'applicazione delle normative sovraordinate che stabiliscono, relativamente alle linee elettriche, il rispetto di quanto definito dalla legislazione statale, ossia delle DPA. L'imposizione di limiti più restrittivi compiuta da altri Comuni ne ha poi comportato l'annullamento da parte della Magistratura.

Proposta di recepimento
Si propone di sostituire l'ultimo capoverso dell'art. 7.4.4 delle NTA del RUE con il seguente: "All'interno delle DPA non sono ammessi usi che prevedano la presenza di persone per periodi maggiori di 4 ore al giorno, ai sensi del DPCM 08/07/2003", recependo in tal modo una analoga richiesta formulata da ARPA.

copia informatica per consultazione

ANALISI E VALUTAZIONI SUL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

Premessa

Il presente elaborato è funzionale a verificare la presenza all'interno del territorio del Comune di Casalecchio di Reno di parti del tessuto urbano che presentano caratteristiche tali da poter essere ricondotti alla definizione di "centri storici"[1] così come riportato all'art. 8.3 del PTCP, in recepimento dell'art. 22 del PTPR. Le valutazioni di seguito riportate fanno riferimento alla metodologia di analisi indicata dall'art. 8.3 c. 3 del PTCP di cui si riporta un estratto: "(…) *L'evoluzione del centro o nucleo edificato viene circoscritta alla fase documentata dalla cartografia del Catasto Terreni (1924), previa integrazioni con il Catasto Gregoriano (1835). L'area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica va individuata con le medesime fonti catastali, di cui sopra, integrate dalle tavolette IGM di primo impianto e relativi aggiornamenti e, ove presenti, da altre fonti quali: Catasto Boncompagni, Carta del Chiesa, Campioni delle Acque e Strade oppure altra documentazione storica cartografica, iconografica e fotografica, compresa la fotografia aerea storica."*

Analisi dell'evoluzione del tessuto urbano

L'analisi e il confronto della documentazione catastale storica consente di ricostruire l'evoluzione dell'edificato dal 1875 al dopoguerra .
La comparazione fra il Catasto Boncompagni del 1875 (*immagine 1*) e il cessato Catasto degli anni '30 ha permesso di individuare alcuni nuclei principali, di carattere prevalentemente rurale, attorno ai quali è cresciuto l'abitato di Casalecchio. L'incrocio delle viabilità storiche in prossimità del ponte del Reno (in collegamento con Bologna) ha favorito lo sviluppo urbano lungo le direttrici infrastrutturali.
Nella seconda metà dell'Ottocento l'inaugurazione della tramvia Bologna-Vignola (1883) contribuì allo sviluppo di un turismo di villeggiatura che diede un ulteriore impulso alle trasformazioni urbanistiche di Casalecchio.
Lo sviluppo urbano dell'inizio del XIX secolo avvenne attraverso sporadici e non pianificati interventi, attraverso l'inserimento puntuale e frammentata di fabbriche, alberghi e villini all'interno del tessuto urbano esistente.
Negli anni Trenta del '900 vennero attuati alcuni interventi di riqualificazione e ampliamento urbano, quali la costruzione di nuove scuole, il teatro Comunale, il Tiro a volo e il Lido.

[1] Art. 8.3 c. 1 PTCP: Si definiscono "centri storici", i centri o nuclei edificati di antica formazione nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. A-7 comma 1 della L.R. 20/2000.
Il centro o nucleo edificato di antica formazione è costituito dall'insediamento storico unito senza soluzione di continuità, ovvero dal nucleo originario e dagli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui.
Le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica sono rappresentate dagli spazi di relazione percettiva e funzionale tra il centro o nucleo edificato e le pertinenze storiche esterne (chiese oratori, cimiteri, monasteri ed edifici conventuali, castelli, ville, palazzi, mulini e opifici, nuclei rurali pregevoli), caratterizzate dagli elementi che definiscono e identificano l'impianto storico ambientale e paesaggistico (visuali, viabilità, elementi di arredo, filari, alberature, alberi monumentali, fossi, corsi d'acqua, canali, argini, recinzioni storiche).

copia informatica per consultazione

Immagine 1 - Catasto Boncompagni del 1875

I bombardamenti dell'ultima guerra mondiale hanno portato alla quasi completa distruzione dell'edificato storico, come documentato dalla tavola del Piano di ricostruzione del 1951 (*immagine 2*).
Il tessuto urbano fu profondamente danneggiato: numerosi edifici pubblici e privati, come gran parte del patrimonio architettonico storico, furono abbattuti o danneggiati a tal punto da richiedere la loro demolizione. Le devastazioni belliche colpirono in particolar modo gli insediamenti in prossimità del ponte del Reno, punto strategico di collegamento est-ovest del territorio bolognese.

copia informatica per consultazione

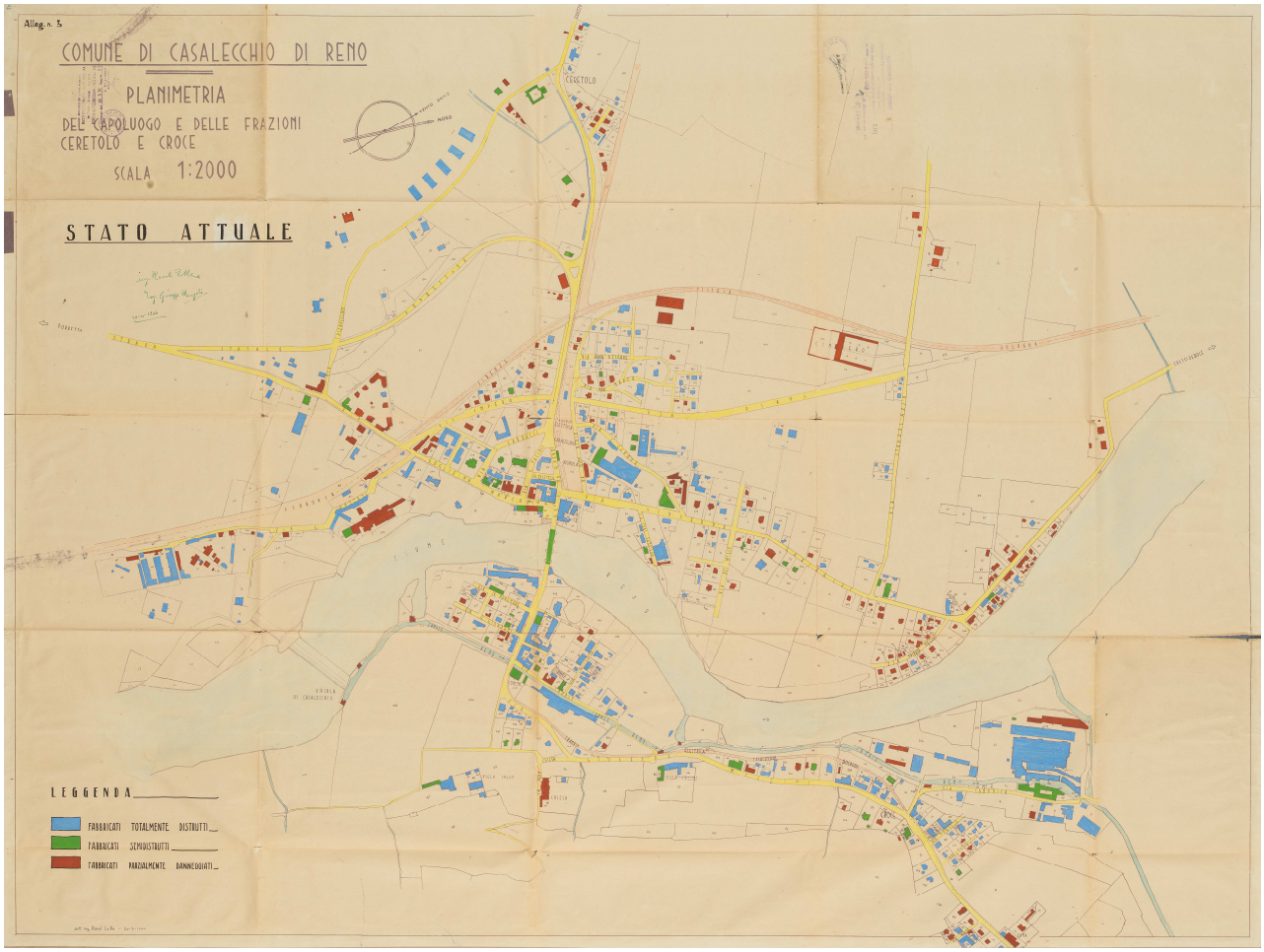


Immagine 2 - Individuazione dei danni di guerra 1946. Archivio storico Comune Casalecchio di Reno

Analisi delle persistenze del tessuto edificato storico

A seguito delle distruzioni dei bombardamenti bellici e della successiva fase di ricostruzione, nonché della crescita edilizia degli anni ’60 del XX secolo, il tessuto urbano storico è stato profondamente modificato, e ad oggi non è possibile riconoscere il segno dell’impianto originario dell’abitato.
Le uniche parti del tessuto urbano storico sopravvissute ai bombardamenti, sono costituite da singoli e puntuali elementi architettonici, non riconducibili ad un organismo urbano complesso e strutturato, come si evince anche dalla Tav. 4.1 del Quadro Conoscitivo del PSC – Periodizzazione del sistema insediativo (*immagine 4*).
Anche l’impianto degli originali nuclei storici urbani è stato profondamente modificato dalle distruzioni belliche e dal disordinato incremento edilizio seguito alla ricostruzione. A partire dalla seconda metà del XX secolo, l’edificato, costituito principalmente da condomini e palazzine, si è sviluppato inglobando completamente gli antichi nuclei storici, modificandone profondamente la struttura originaria.
Rimane tuttavia la volontà dell’amministrazione di tutelare e salvaguardare l’identità storica di alcuni elementi architettonici a rappresentanza dell’originaria struttura del tessuto storico. In tal senso il RUE individua la strategia CONS (“*insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale delle costruzioni, a ripristinarne le funzionalità esistenti e a migliorare le prestazioni nell’ecosistema sia naturale che paesaggistico*”) cui sono soggetti i pochi edifici storici ,

copia informatica per consultazione

scampati ai bombardamenti bellici e tutt'oggi esistenti, che sono a testimonianza dell'originaria presenza dei nuclei storici di Casalecchio (Casalecchio di Qua, Casalecchio di Là, Tripoli - *immagine 3*).

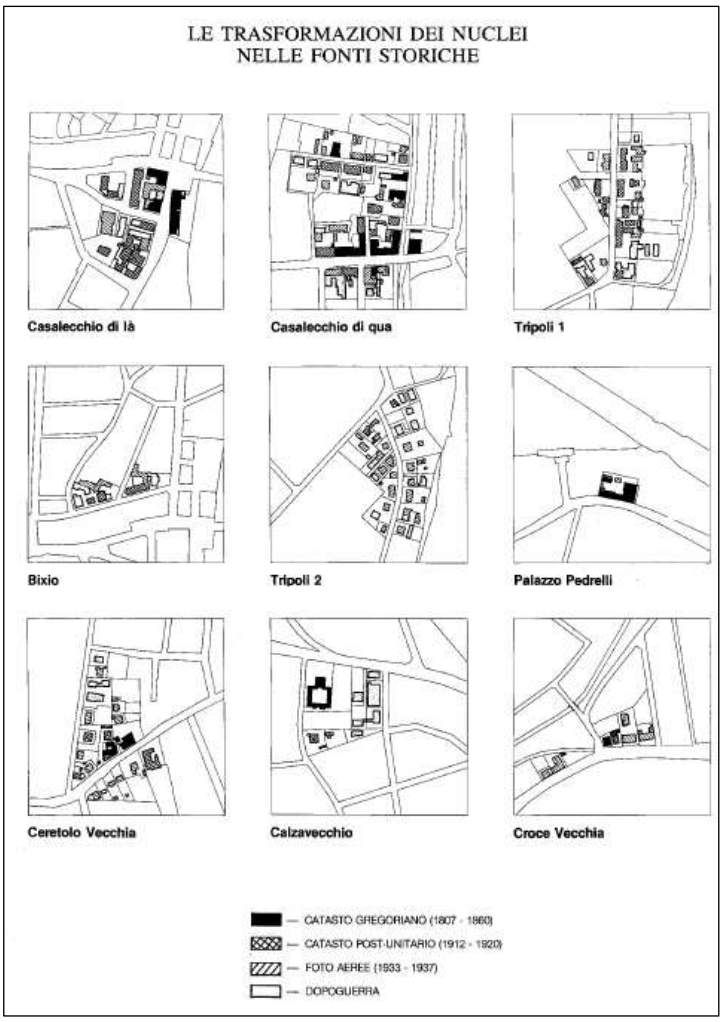


Immagine 3 – "Le trasformazioni dei nuclei nelle fonti storiche" tratto dalla relazione del Piano di Recupero n. 1 in attuazione della Variante Generale 1989

Permangono inoltre all'interno del tessuto urbano alcuni elementi architettonici isolati di valore storico e testimoniale che sono oggi oggetto di specifica tutela : "Beni di interesse storico-culturale tutelati con formale decreto ministeriale" (ai sensi del Dlgs. 42/20004) e "Edifici di valore storico-culturale e testimoniale" (ai sensi della L. 20/2000 e PTPR), nonché quelli tutelati con formale decreto della Sovraintendenza come Beni di interesse storico-culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 ("Villa Galvano", "Villa Aldini", "Villa Marullina", Villa Boschi", ecc…) come riportato nella Tavola 4. 1 del PSC (*immagine 4*) e relativa Scheda dei Vincoli.

All'interno del territorio rurale sono invece ancora riconoscibili gli impianti originali degli antichi nuclei rurali ("Tizzano", "Palazzo Marescalchi", "Villa Ghillini") per cui il PSC e il RUE individuano specifiche tutele di conservazione

copia informatica per consultazione

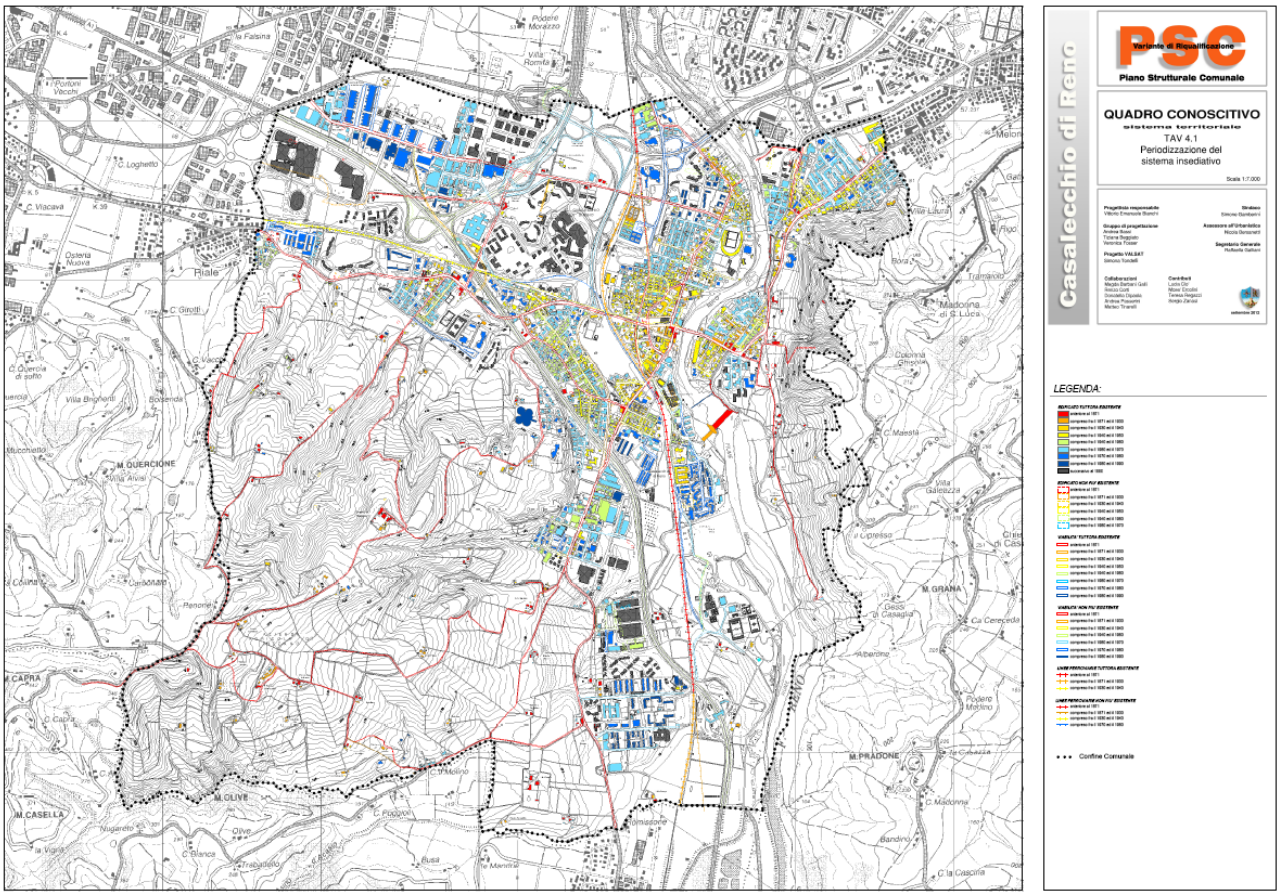


Immagine 4 – Tav. 4.1 del Quadro Conoscitivo del PSC – Periodizzazione del sistema insediativo

Conclusioni

A seguito delle valutazioni sin qui esposte, si evince che non è possibile ricondurre alcuna parte del territorio del Comune di Casalecchio alla definizione di “centro storico”, così come indicato all’art. 8.3 del PTCP, in quanto l’attuale tessuto urbano non presenta, se non per singoli episodi, alcuna caratteristica che possa ricondurlo all’antico e originario impianto storico.
Inoltre la frammentarietà e la mancanza di unitarietà e continuità fra gli elementi architettonici non permette di ricondurre il tessuto urbano del centro di Casalecchio di Reno a quanto riportato nella definizione di centro storico ai sensi del PTCP (“*costituito dall’insediamento storico unito senza soluzione di continuità, ovvero dal nucleo originario e dagli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui*”)

copia informatica per consultazione

adozione dCC n° 98 del 19.12.2013
approvazione dCC n ° ___del

COMUNE di
CASALECCHIO
di RENO
PROVINCIA
di BOLOGNA

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE per la RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAGGIO 2016

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT: ing. Simona Tondelli
SIT: p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici: Studio associato di ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici:
Studio Reia Srl
geol. Vincenzo Picotti

Sindaco: **Massimo Bosso**

Assessore: **Nicola Bersanetti**

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

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

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottato il 19 dicembre 2013 con Delibera del Consiglio Comunale n. 98
Approvato il _____ con Delibera del Consiglio Comunale n. __

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT:
ing. Simona Tondelli

SIT:
p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici
Studio Associato di Ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici
Studio Reia srl /geol Vincenzo Picotti

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

INDICE

1. PREMESSA 5

2. SCENARIO DI RIFERIMENTO 6

3. CONTENUTI DEL RUE 7

4. LA STRUTTURA DEL RUE 7

5. L'OPERATIVITÀ DELLE STRATEGIE 8

6. LA QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI 9

7. DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL TERRITORIO URBANIZZATO 9

8. LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DEGLI ONERI CONNESSI ALLA LORO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE 10

9. REGOLE EDILIZIE PER L'ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI 11

10. I REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI 13

11. IL PARAMETRO "SUPERFICIE CATASTALE" (SCA) 14

12. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ E CONCORSO DEI PRIVATI 19

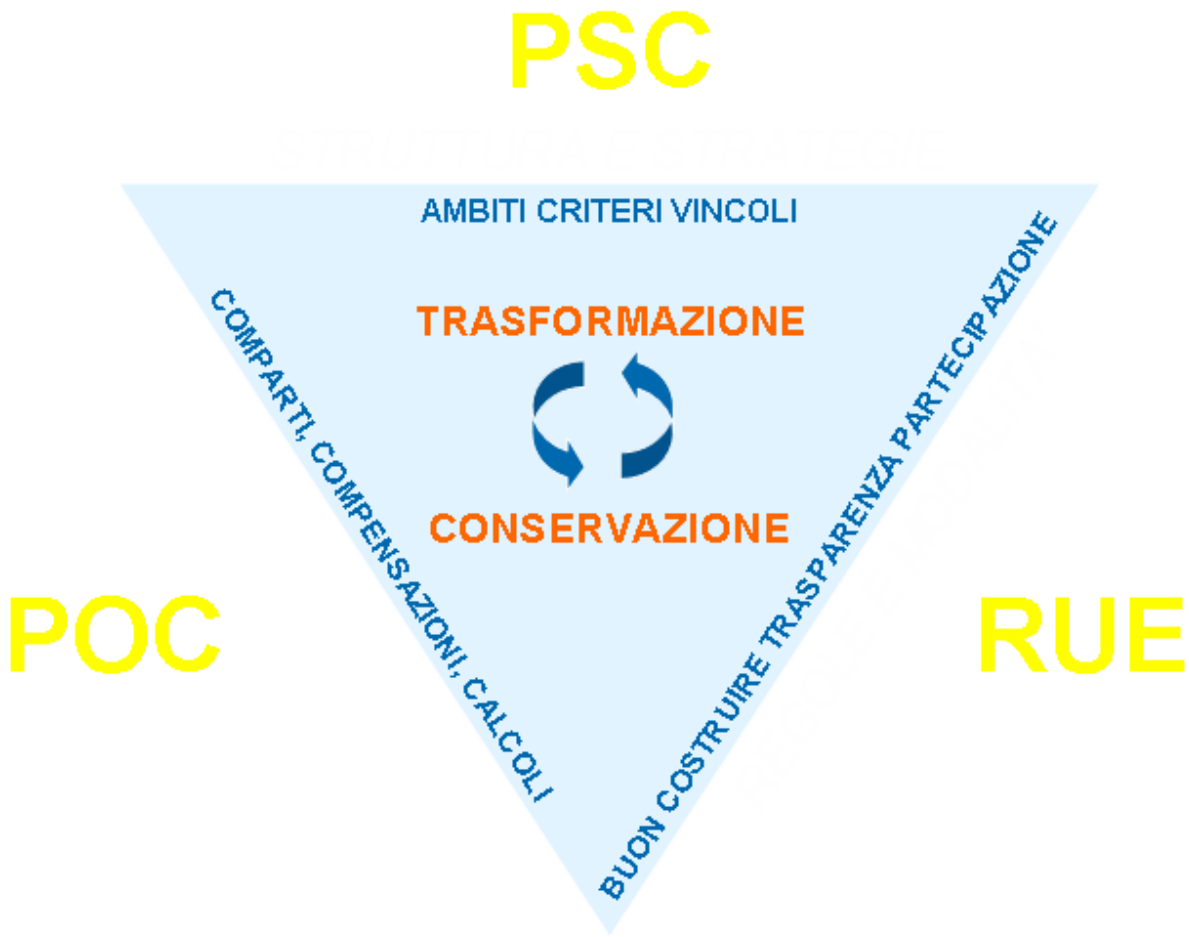
13. VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL RUE 19

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

1. PREMESSA

Il sistema di pianificazione urbanistica introdotto dalla LR 20/2000 comporta la separazione della parte che individua gli obiettivi strategici di lungo periodo (PSC) rispetto alla parte che gestisce le trasformazioni di breve periodo (POC) e quella che stabilisce gli aspetti di natura tecnica e procedurale per realizzare nel concreto gli interventi sul territorio che è il RUE.



Per cogliere appieno gli obiettivi della pianificazione comunale, all'interno del RUE si dovrà dunque fare riferimento al Documento Preliminare per la Variante di riqualificazione al PSC, approvato con delibera di Giunta Comunale 76 dell'11.09.2012.
Il presente RUE si occupa solo della declinazione degli obiettivi della pianificazione comunale nel senso procedimentale ed edilizio, dettando le regole attraverso le quali gli interventi edilizi si conformeranno all'obiettivo di sostenibilità ambientale individuato dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare specificato e condiviso con le Autorità Ambientali, con la Provincia, con i comuni dell'ambito Bazzanese, con la partecipazione di cittadini e associazioni nell'ambito della Conferenza di Pianificazione conclusasi il 6 dicembre 2012, da cui è scaturito l'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 28 maggio 2013.

Conseguentemente la disciplina normativa del RUE va seguita e interpretata nel suo valore strumentale rispetto alle finalità dell'Amministrazione che discendono dal Documento preliminare e sono declinate nel Piano Strutturale Comunale (PSC).

copia informatica per consultazione

2. SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario generale di riferimento è costituito dal tentativo di ricondurre i processi e le regole dell'intervento fisico nella città e nel suo territorio alle nozioni di qualità della vita e di benessere di tutte le sue componenti biologiche, perseguendo contestualmente la qualità dell'urbanistica intesa come infrastruttura che sostiene qualsiasi modifica del territorio e come coordinamento di qualsiasi investimento per la qualità biotica e geografica del territorio, anche per le future generazioni. Tale modo di concepire la pianificazione urbanistica resta consapevole che tali nozioni non sono ancora scientificamente determinate in un sistema culturale organico e possono apparire sfuggenti. Esse vivono della nostra continua capacità di ridefinirle e precisarle. In questo senso la struttura normativa che è stata elaborata, al di là di rispondere ai requisiti di legge, va verificata per la sua operatività ed efficacia nel raggiungere gli obiettivi assunti dal PSC.

La struttura dell'impianto normativo tende a costruire le regole per l'erogazione di servizi sia di natura edilizia che di natura ambientale a supporto dell'attività di pianificazione, interfaccia fra cittadini, professioni e uffici pubblici.
In parte sono regole di indirizzo, sorta di linee guida, là dove possibile, assumendo il ruolo rispettoso di stimolo alla progettualità, in parte di garanzia della correttezza e della trasparenza procedurale a tutela di doveri e diritti, in parte di controllo, condividendo definizioni e modalità di calcolo dei differenti indicatori di misurazione e prestazione dei manufatti. L'ordine logico e le interrelazioni fra le diverse parti normative, su cui intervengono norme e leggi sovraordinate di diversa fonte, deve essere oggetto di monitoraggio sia rispetto all'evoluzione dei fenomeni, sia rispetto alla natura strumentale della norma in relazione agli obiettivi di qualità che la pianificazione si propone di perseguire, sapendo che il confronto è con dinamiche in continua evoluzione che richiedono attenzione costante.

Nell'ottica della riqualificazione urbana la città e il territorio rappresentano le condizioni di artificialità nelle quali si evolvono i fenomeni di trasformazione. Considerare le condizioni di artificialità complessive del sistema antropico significa accettare fino in fondo la responsabilità etica e civile che abbiamo nei confronti del sistema ambientale complessivo. Con questo spirito il PSC ha assunto come strategia generale e prioritaria la declinazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale condivisi nella Comunità europea, improntandosi al principio che il sistema territoriale cui deve tendere la pianificazione urbanistica è, sotto il profilo amministrativo, l'equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali, ed economici a tutti i membri della comunità, senza mai minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.

L'approccio per sistemi comporta l'attribuzione di valore non più a singoli elementi puntuali, ma ad interi sistemi ambientali e paesistici, implica la volontà di conferire, a partire dall'azione programmatoria fino alla fase progettuale e gestionale, nuova identità, efficienza e qualità all'ambiente di vita urbano e non urbano, promuovendo sinergicamente piani e progetti coerenti di rigenerazione, recupero e riqualificazione ambientale, insediativi e infrastrutturali, che se da un lato estendono gli ambiti spaziali e le tipologie di intervento dall'altro in ragione di tale ampliamento necessitano di consenso, di risorse (umane e finanziarie) e di un solido partenariato locale, fattori strategici che si costruiscono con il ricorso a nuove modalità di formazione delle decisioni orientate alla concertazione delle scelte pubbliche tra tutti i portatori di interesse coinvolti e gli attori istituzionali (Conferenze di servizi, concorsi concorrenziali, progetti partecipativi).

copia informatica per consultazione

La prospettiva della sostenibilità è pertanto costituzionalmente legata a processi partecipativi in cui dovranno essere sempre più affinati i modelli metodologici e operativi adottati e in fase di sperimentazione circa l'argomentazione dei valori in gioco, la formalizzazione delle valutazioni multicriteriali delle priorità strategiche e la ripercorribilità della preferenza di un'opzione rispetto ad un'altra, relativamente alle scelte progettuali localizzative, del mix funzionale e delle tecnologie di minore impatto, al fine di conseguire in modo consensuale soluzioni migliori per l'interesse comune.
Di questa dimensione operativa il RUE contiene gli aspetti procedurali per la formazione del POC e per la formazione dei titoli abilitativi edilizi e gli aspetti di disciplina urbanistica delle trasformazioni nel territorio urbanizzato consolidato e della conservazione attiva del territorio non urbano.

3. CONTENUTI DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento di dettaglio che rende operative le scelte territoriali strategiche individuate dal vigente Piano Strutturale Comunale relative agli insediamenti urbani esistenti e al territorio rurale e che non richiedono interventi rilevanti di trasformazione (demandati ai Piani Operativi Comunali), ma sono affidati ad interventi di ordinaria gestione del territorio e del patrimonio edilizio. Una volta approvato, il RUE va a sostituire il RUE vigente approvato con delibera CC n. 49 del 21.04.2009.
Il RUE, a norma della L.R. 20/2000, contiene:

- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Inoltre, esso disciplina:

- le trasformazioni negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato e nel territorio rurale
- le modalità di intervento per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi.

Infine, stabilisce la disciplina particolareggiata di usi e trasformazioni ammissibili per le ampie parti del territorio che il PSC demanda al RUE.
A seguito delle modifiche apportate con la L.R. 6/2009, non costituiscono più contenuti obbligatori del RUE, in quanto soggetti ad atti di coordinamento regionali:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione, delle destinazioni d'uso;

In attesa che la Regione provveda a completare l'emanazione degli atti di coordinamento su tali materie, il RUE tratta tali argomenti con riferimento alla legislazione vigente.

4. LA STRUTTURA DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio utilizza, come Quadro conoscitivo, quello costruito nell'ambito della formazione del PSC. La proposta di RUE è articolata in quattro titoli, cui corrispondono altrettante ripartizioni delle Norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale:

- la prima parte comprende le regole generali sull'efficacia, i contenuti e gli oggetti su cui agisce la disciplina urbanistica e declina in senso operativo le strategie di intervento sul territorio stabilite dal PSC;
- la seconda parte contiene le regole le di natura urbanistica, la disciplina particolareggiata del territorio urbanizzato consolidato, che fa riferimento alla cartografia specifica, nonché gli ambiti agricoli o a libera evoluzione naturale e le prescrizioni per la formazione del POC;

copia informatica per consultazione

- la terza parte contiene le regole generali per la qualità degli edifici e degli spazi aperti urbani e le regole edilizie per la abilitazione dei progetti degli edifici e degli spazi aperti individuando i requisiti prestazionali e ambientali cui devono improntarsi le trasformazioni edilizie nonché la disciplina del procedimento di abilitazione degli interventi edilizi;
- la quarta parte definisce le regole di natura transitoria per evitare che il sovrapporsi della nuova normativa a quella previdente provochi il fermo dei procedimenti in corso.

5. L'OPERATIVITÀ DELLE STRATEGIE

Il RUE si occupa della declinazione in senso edilizio ed urbanistico delle strategie di conservazione e valorizzazione degli elementi di valore testimoniale e di rigenerazione diffusa del costruito.
La conservazione è intesa in senso attivo consentendo agli edifici di adeguarsi alle esigenze attuali sia in termini d'uso che in termine di efficienza energetica e di resistenza all'azione sismica.
La rigenerazione edilizia ed urbana assume i concetti di compatibilità ambientale maturati nella Comunità Europea nelle modalità costruttive degli edifici quali il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la forte riduzione dei consumi e delle emissioni, la limitazione dell'inquinamento acustico, il risparmio idrico, l'accessibilità a persone diversamente abili, l'adeguamento strutturale ai nuovi coefficienti di resistenza sismica e li trasferisce anche al patrimonio edilizio esistente così da ottenere case più umane, meno costose e più vivibili e far sì che il territorio urbanizzato riduca le emissioni di CO_2 e conservi, anzi aumenti, i valori della biomassa presente e della permeabilità del suolo. In questi casi il RUE incentiva gli interventi di rigenerazione edilizia con l'incentivo di consentire l'aumento del 20% della superficie costruita dell'edificio lasciando al privato la scelta se intervenire attraverso la ristrutturazione dell'esistente sopraelevandolo o sostituire l'edificio esistente con uno differente. Tale scelta dipenderà necessariamente dalla struttura con cui è fatto l'edificio. La scelta del coefficiente del 20% è operata dopo un approfondito studio di quanto avviene nelle realtà urbane che già applicano tale metodologia e tenendo conto che attualmente lo Stato contribuisce con consistenti incentivi fiscali a tali tipi di intervento. Per usufruire dell'incentivo volumetrico il RUE richiede la classe energetica A definita dalla normativa regionale. Si è anche introdotta in via sperimentale, limitandone l'applicazione agli edifici produttivi e terziari, un coefficiente di incentivazione maggiore per la realizzazione di edifici a emissioni quasi zero, i cosiddetti nZEB che la Comunità Europea individua come l'unica modalità di costruire a partire dal 2020. Non avendo ad oggi lo Stato italiano definito i parametri per la categoria nZEB si è assunto il valore del 50% inferiore al coefficiente individuato dalla normativa regionale per la classe energetica A+.
Il RUE individua altresì parti del territorio consolidato in cui l'azione di rigenerazione edilizia deve avere una prospettiva di isolato se non di vicinato al fine di modificare la posizione e la forma degli edifici e di introdurre le dotazioni territoriali necessarie alla miglioramento delle condizioni di vivibilità della comunità. Dovendosi operare all'interno di parti urbane ancora abitate o occupate da funzioni lavorative, il RUE introduce in via sperimentale il progetto partecipato come forma per avviare la progettazione e gli interventi nella consapevolezza che tale forma innovativa di progettazione potrà scontare tempi lunghi, ma è l'unica che può raggiungere con efficacia l'obiettivo della rigenerazione urbana che necessita della consapevolezza dei portatori di interessi per non restare un puro esercizio di stile. Ogni intervento di rigenerazione edilizia porta come corollario l'intervento sull'area esterna di pertinenza per la quale è definito un coefficiente minimo di superficie verde permeabile. Tutte le aree in cui attualmente esiste un giardino, un orto o un'area prativa dovranno essere conservate sempre per non diminuire la permeabilità del suolo urbano e per divenire elementi della rete ecologica minore e produttori di biomassa a compensazione della qualità dell'aria.

copia informatica per consultazione

6. LA QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI

Il RUE tratta anche prescrizioni qualitative per la progettazione degli spazi verdi pubblici e privati e per gli spazi pubblici pavimentati. Non vengono invece inserite nel RUE disposizioni funzionali relative alle aree di circolazione, che più propriamente potranno essere sviluppate in un regolamento viario che si prevede di adottare con apposito separato atto, in attuazione dei vigenti strumenti di pianificazione della mobilità.
Viene invece tratta specificamente l'illuminazione degli spazi aperti pubblici e privati, anche in relazione alle disposizioni della L.R. 19/2003 e delle successive direttive di applicazione al fine di contenere l'inquinamento luminoso e ridurre i consumi energetici della rete elettrica.
Vengono altresì introdotte prescrizioni sulla progettazione delle reti di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche.
Il ciclo delle acque, tema di particolare complessità e rilevanza, è peraltro affrontato dal RUE sotto diversi ulteriori aspetti: è oggetto dei requisiti tecnici ambientali degli edifici, per quanto riguarda il recupero delle acque piovane e delle acque grigie, la limitazione della velocità di corrivazione con la realizzazione di tetti verdi, la riduzione dei consumi di acqua potabile; i tetti verdi sono oggetto altresì di una norma specifica che detta indirizzi progettuali per la loro realizzazione; è indirettamente oggetto delle norme urbanistiche, di cui si tratta nel seguito, che limitano le superfici coperte dagli edifici e fissano quantità minime di aree a verde permeabile, puntando a migliorare le prestazioni idrauliche ed ambientali degli insediamenti e valorizzandone il ruolo di corridoi ecologici, e di tutela delle falde idriche sotterranee.

7. DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Lo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo ci lascia in eredità un territorio di buona qualità, ma anche di grande complessità. Il Piano Strutturale compie uno sforzo di lettura di questa complessità, individuando valori e problematiche. Lavorare sulla città e sul territorio esistenti, riconoscere la specifica qualità che alcune parti del tessuto urbano o della geografia naturale ereditano dalla stratificazione della sua storia millenaria e operare non solo per tutelare tale qualità ma anche per portarla al resto della città e del territorio individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva sono principi guida contenuti nelle strategie di conservazione e valorizzazione, di rigenerazione edilizia ed energetica, di rigenerazione urbana, di riqualificazione paesaggistica e funzionale che il PSC applica all'intero territorio comunale. Nel territorio urbanizzato consolidato il PSC persegue principalmente le strategie di conservazione e valorizzazione degli elementi di identità, di rigenerazione energetica diffusa e di rigenerazione urbana per migliorare le parti del costruito con la partecipazione di chi lo vive e lo possiede. A partire dalla complessità del territorio analizzato e dagli obiettivi di qualità enunciati, si è individuata la necessità di uno strumento operativo non solo regolamentare, ma capace di intervenire nelle diverse articolazioni dei luoghi specifici, redigendo un'apposita cartografia che consente di relazionare differenti strategie di intervento a differenti parti del tessuto urbano. La riforma della Legge urbanistica regionale riconosce la possibilità, per il RUE, di stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, ed in conformità alle sue previsioni, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili; la medesima legge di riforma regionale ha alleggerito il RUE da contenuti obbligatori generali, affidati al coordinamento regionale, rendendo così più autonomi fra di loro RUE e POC. Coerentemente con l'impostazione data, il presente RUE cerca quindi di utilizzare sia gli strumenti regolamentari che quelli della pianificazione per tutelare e promuovere la qualità delle estese parti del territorio comunale ad esso affidate dal PSC vigente.
La complessità del territorio esistente, cui il RUE si rivolge, ha richiesto necessariamente che lo strumento cartografico scomponesse il territorio urbano in unità di disciplina elementare con riferimento alle differenti morfologie dell'insediamento. Resti di antichi siti rurali, ville storiche,

copia informatica per consultazione

villini di villeggiatura, grandi opifici novecenteschi in gran parte rovinati dai bombardamenti della seconda guerra mondiale , in mezzo e attorno ai quali si è articolato lo sviluppo edilizio del dopoguerra seguendo le linee degli appoderamenti fino al 1968 e le linee definite dai Piani regolatori succedutisi nel 1968, nel 1989 e nel 1999 hanno dato origine a una maglia urbana complessa in cui le unità fondiarie da disciplinare variano da lotti di poche centinaia di metri, spesso di forma irregolare ed assediati da altre costruzioni, a lotti estesi anche diverse migliaia di metri e con ampi spazi liberi; analogamente, nell'esteso territorio rurale, si varia da appezzamenti di poche migliaia di metri, spesso scorporati da tempo dalla struttura produttiva agraria, ad aziende con estensioni oltre i venti ettari, con modalità di conduzione variegate e flessibili nel tempo.

Occorre pertanto riconoscere la diversità delle parti, senza perdere di vista il funzionamento complessivo del territorio, che si organizza per sistemi di oggetti e luoghi caratterizzati dalle relazioni reciproche, anche se non sempre contigui fra di loro: pensiamo, ad esempio, alle relazioni funzionali fra i diversi usi dislocati sul territorio, al funzionamento delle reti idrauliche, ovvero alla complessità del nostro paesaggio, di cui il RUE cerca di fornire una lettura per sistemi , non volendo costituire rigide gabbie normative ma adattarsi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione, costituendo un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e quelle del bene comune.

8. LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DEGLI ONERI CONNESSI ALLA LORO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE

Le norme del RUE dettano la disciplina generale, per le aree ad esso sottoposte, relativa alle dotazioni territoriali e al contributo di costruzione.
In particolare gli usi assentibili nelle diverse parti del territorio vengono divisi in sei raggruppamenti secondo un livello di carico urbanistico cui corrispondono differenti standard minimi di parcheggi pubblici ed attrezzature collettive da cedere al Comune; la quantificazione degli standard per le attività residenziali e terziarie viene rapportata alla superficie catastale SCA, parametro urbanistico adottato dal presente RUE per definire le densità insediative ammissibili, nel rispetto dei minimi previsti dall'art. A24 L.R. 20/2000, espressi in abitanti o in superficie lorda di pavimento. Gli articoli seguenti disciplinano la localizzazione delle dotazioni territoriali conseguenti, i casi in cui le aree da cedere risultino contaminate, il coordinamento con la realizzazione degli interventi privati, le modalità di cessione. In alcune situazioni il RUE individua circostanze in cui alla cessione delle dotazioni nel caso in cui esse siano funzionali all'uso dell'immobile privato, in particolare per le attività economiche, o quando esse siano fisicamente inscindibili dall'immobile privato, prevedendo in tali casi la concessione in gestione ai soggetti attuatori, con il mantenimento in capo ad essi degli oneri di manutenzione e gestione, ovvero per le dotazioni connesse ad attività economiche senza frequentazione di pubblico o prevedendo la monetizzazione qualora, come nei casi di intervento su un singolo lotto, la quantità risulterebbe non funzionale o costringerebbe l'edificazione in altezza oltre i limiti definiti dalla normativa. Le relative tariffe vengono demandate ad appositi provvedimenti consiliari, sulla base delle disposizioni regionali in materia.
Particolare attenzione è posta alla disciplina della dotazione di parcheggi pertinenziali introducendo livelli minimi che tengono conto delle attuali abitudini degli utenti e considerano l'attrattività automobilistica di alcune funzioni.
Viene altresì disciplinata, nel rispetto delle LR 15/2013, la modalità di determinazione del contributo di costruzione, demandando ad appositi provvedimenti consiliari la determinazione delle tariffe e delle relative riduzioni per particolari casi.
ViEne altresì definita la disciplina urbanistica specifica per le parti del territorio destinate o destinabili a dotazioni territoriali ed ecologico ambientali. Il RUE, tuttavia, per la sua

copia informatica per consultazione

caratteristica di strumento temporalmente indefinito, non è in grado di affrontare, se non sotto l'aspetto regolamentare e generale, il tema della programmazione del sistema delle dotazioni territoriali, non potendo istituire vincoli di tipo espropriativo su immobili privati. Tale attività è affidata al POC attraverso la definizione del Documento per la Qualità Urbana. Gli elaborati di progetto del RUE si limitano pertanto a recepire il censimento effettuato in sede di quadro conoscitivo delle aree stabilmente e prevalentemente destinate a dotazioni territoriali, demandando ai POC la gestione urbanistica del complesso processo in atto di ristrutturazione e riconversione del sistema delle dotazioni territoriali.

9. REGOLE EDILIZIE PER L'ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il presente RUE recepisce i contenuti della legge regionale n. 15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che ha operato un intervento organico, sostitutivo della legge regionale sull'attività edilizia n. 31 del 2002, recependo le recenti disposizioni statali che sono intervenute nel campo delle procedure edilizie, anche recentemente con il decreto cosiddetto "del fare", ridefinendo la disciplina dell'attività edilizia libera e, soprattutto, estendendo anche a questo settore lo strumento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Occorre però evidenziare che il recepimento delle innovazioni statali non è effettuato in modo meramente riproduttivo, in quanto la legge regionale è l'esito anche di un ampio processo di monitoraggio e analisi della precedente disciplina regionale. Essa rappresenta poi una delle principali azioni della complessiva attività di semplificazione del sistema amministrativo in cui è impegnata la Giunta regionale in attuazione della L.R. n. 18 del 2011, che ha individuato proprio l'edilizia come uno dei principali settori che necessitano di più urgente riconsiderazione. La legge in questione opera tale riordino della materia, nell'ottica della sua semplificazione.
L'aspetto di principale innovazione è costituito dalla sostituzione della SCIA alla DIA, come titolo abilitativo della maggior parte degli interventi edilizi, per quanto concerne il presente RUE, di tutti quelli sul patrimonio edilizio esistente.
Entrambi gli istituti consentono al privato di presentare all'amministrazione comunale una comunicazione dell'avvio di un'attività edilizia, la quale può essere iniziata senza attendere il rilascio di un atto avente natura autorizzativa; ma con la SCIA tale meccanismo abilitativo consente l'avvio delle trasformazioni edilizie nel momento stesso della presentazione della comunicazione, e dunque sin dal momento di avvio del procedimento amministrativo di controllo. Ciò comporta una rilevante modifica sia del modo di operare della P.A., che ora svolge la propria funzione di controllo a lavori già iniziati, sia del ruolo e della responsabilità del committente e dei professionisti, chiamati ad assumersi pienamente la responsabilità della legittimità degli interventi, non solo per tutti i profili che attengono al campo edilizio e urbanistico ma anche con riferimento a ogni disciplina di settore avente rilevanza per l'attività edilizia. Muovendo da tale profonda innovazione, la legge procede ad una riconsiderazione dei compiti di controllo esercitati dalle amministrazioni comunali, sia sui progetti edilizi presentati che sulle opere realizzate. Perciò la disciplina di dettaglio della SCIA di cui all'art. 19 della legge 241 del 1990 viene adattata alle peculiarità del settore edilizio ma anche alle esigenze di certezza e affidabilità delle posizioni giuridiche rappresentate dagli operatori del settore edilizio.
L'introduzione del meccanismo della SCIA ha reso ancora più urgente realizzare le precondizioni di fatto e normative che consentano il sistematico ricorso alla asseverazione dei progettisti come modalità di accelerazione dei procedimenti. Non potendo la Legge Regionale intervenire riducendo e semplificando le discipline legislative settoriali e le normative tecniche che incidono sull'attività edilizia, la legge dispone una maggiore uniformità applicativa della disciplina vigente e di semplificare l'eccessiva eterogeneità degli strumenti regolamentari comunali, innanzitutto attraverso un più ampio ricorso ad atti di coordinamento tecnico, da predisporsi dalla Regione in stretto raccordo con gli enti locali e con i rappresentanti degli operatori economici e professionali del settore. In attesa di tali atti di coordinamento tecnico

copia informatica per consultazione

regionale il presente RUE utilizza le definizioni già assunte da precedenti provvedimenti regionali e statali in vigore.
Anche le tecnologie informatiche contribuiscono a semplificare il rapporto tra i cittadini e la pubblica amministrazione e a semplificare lo scambio dei documenti. La legge, insieme alla standardizzazione, ha incluso quindi la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali tra le azioni finalizzate alla semplificazione. L'utilizzo della telematica da attuarsi in collaborazione e interconnessione tra i professionisti, la pubblica amministrazione e gli altri attori coinvolti nei procedimenti autorizzativi edilizi è una delle componenti di semplificazione cui si impronta il presente RUE nella prospettiva di una reingegnerizzazione e reinformatizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Sportello unico per l'edilizia
Viene rafforzato il compito dello sportello unico per l'edilizia (SUE) di interlocutore primario del cittadino e del professionista, non solo nei procedimenti abilitativi e nell'esercizio della funzione di vigilanza e controllo amministrativo e di conformità dell'attività edilizia, ma anche per supportarlo nella definizione degli interventi ammissibili e in fase di progettazione degli interventi. Il SUE svolge poi compiti di raccordo tra le varie amministrazioni che intervengono nel procedimento edilizio, costituendo l'unico Interlocutore tra dette amministrazioni e il soggetto interessato. Questa funzione è prevista come obbligatoria ai fini del rilascio del permesso di costruire, ove è lo sportello che acquisisce, anche attraverso la conferenza dei servizi, gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni e le stesse amministrazioni sono obbligate a trasmettere allo sportello edilizia gli atti di propria competenza. Diversamente, per gli interventi di attività edilizia libera soggetti a CIL e per gli interventi oggetti a SCIA, l'interessato ha la facoltà di rivolgersi direttamente alle amministrazioni ed agli enti terzi, al fine di ottenere gli atti di assenso necessari all'inizio dei lavori, ovvero di richiedere al SUE di adempiere a tale funzione di sportello unico.

Riduzione dei titoli abilitativi edilizi
Nell'ottica della semplificazione e standardizzazione dei procedimenti abilitativi, la legge ha previsto due soli titoli edilizi, la SCIA e il permesso di costruire.
La SCIA è la modalità abilitativa richiesta per realizzare ogni altro tipo di intervento, fatta salva l'attività edilizia libera, sottratta alla necessità di un titolo abilitativo, mentre il permesso di costruire è limitato alle nuove costruzioni, al ripristino tipologico, alle ristrutturazioni urbanistiche.

Possibilità di proroga dei termini di validità dei titoli edilizi
In considerazione della natura stessa della SCIA (di atto di un privato che lo abilita all'attuazione degli interventi edilizi, ove sussistano tutti i presupposti e requisiti previsti dalla disciplina edilizia) la legge è orientata ad evitare che la scadenza dei termini di efficacia della stessa costituisca un aggravio amministrativo per le imprese edili, specialmente in un periodo di forte crisi economica del settore. Pertanto, si consente agli interessati di prorogare il termine di inizio e quello di fine dei lavori, attraverso una comunicazione al SUE (art. 16), accompagnata dall'asseverazione che il titolo edilizio non è ancora scaduto e che non sono sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili. In considerazione della forte crisi economica che ha investito il settore delle costruzioni, inoltre, per i titoli abilitativi edilizi in essere alla data di entrata in vigore della legge è stabilita la proroga della data di inizio dei lavori e della loro conclusione (art. 55). Si tratta di nuove scadenze che si sostituiscono automaticamente a quelle contenute nei titoli in corso e che quindi non necessitano di alcun adempimento amministrativo.

Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare

copia informatica per consultazione

Una rilevante semplificazione del procedimento edilizio è prevista attraverso la definizione, preventiva ed uniforme per tutto il territorio regionale, della modulistica e della documentazione da allegare ai titoli abilitativi. Tale processo si ritiene che liberi, sia gli operatori e i progettisti sia le stesse strutture comunali, dalla problematica della completezza della documentazione progettuale da allegare ai diversi atti del procedimento edilizio, superando i dubbi e le incertezze applicative delle normative vigenti che ne costituiscono il fondamento.
Questo processo di standardizzazione, da attuarsi attraverso l'assunzione di atti di coordinamento tecnico, realizza poi una accelerazione dell'iter amministrativo del titolo edilizio, in quanto, da una parte, crea certezze per gli operatori privati; dall'altra, consente l'introduzione di un meccanismo procedimentale che sanzioni la mancata osservanza del requisito di completezza, considerando improcedibile e inefficace, rispettivamente il permesso di costruire e la SCIA presentati incompleti delle allegazioni espressamente richieste. In tal modo, viene meno la principale causa di interruzione dei termini procedimentali (per richiesta di integrazione della documentazione necessaria), residuando solo la possibilità di sospensione dei termini istruttori, per richieste di chiarimenti o di elementi integrativi indispensabili per la valutazione del progetto presentato.

La standardizzazione della modulistica e della documentazione, necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire e dell'efficacia della SCIA e della CIL, consentirà di attivare a scala regionale strumenti telematici per la presentazione e il trattamento delle pratiche edilizie, atteso che l'attuale complessità e capillare differenziazione dei regimi giuridici comunali costituiscono un indubbio ostacolo al generalizzato sviluppo delle tecnologie informatiche in questo settore.
L'attività di coordinamento tecnico che la LR 15/2013 prevede sia svolta dalla Regione riguarda anche altri aspetti del processo edilizio, quali: la suddivisione tra documentazione da allegare dell'inizio e alla fine dei lavori, la definizione dei progetti di particolare complessità che richiedono maggiori tempi per il rilascio del permesso;i criteri per definire il campione di pratiche da sottoporre a controllo; la definizione uniforme delle destinazioni d'uso; la specificazione degli interventi ascrivibili alle diverse tipologie di intervento; la definizione dei requisiti edilizi degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sulla salute e sull'ambiente.

La semplificazione dei controlli sui progetti e sulle opere realizzate
Il recepimento dei principi fondanti del meccanismo della SCIA e l'ampliamento della casistica delle varianti in corso d'opera realizzabili sotto la responsabilità del professionista abilitato, trova un preciso riscontro nella importante revisione del sistema dei controlli. La legge15 ha accorpato in due sole e ben distinte fasi i compiti di vigilanza dell'attività edilizia: il controllo iniziale sul progetto e quello finale sull'opera effettivamente realizzata. E' ovviamente fatta salva l'attività di vigilanza edilizia di competenza della polizia locale in virtù dell'ordinamento vigente.
In attesa che la Regione completi il ciclo normativo, il RUE riporta le necessarie definizioni tecniche relative a oggetti e parametri edilizi ed urbanistici, agli usi e agli interventi edilizi facendo riferimento a leggi o normative tecniche in vigore.

10. I REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

Il miglioramento delle prestazioni degli edifici è perseguito mediante un insieme di norme relative alle caratteristiche tecniche prestazionali degli edifici, alla progettazione dei diversi elementi dell'edificio. I relativi livelli di cogenza sono necessariamente differenziati. Il progressivo evolversi della normativa procedurale verso una sempre più ampia applicazione dell'asseverazione da parte del tecnico privato e dell'autocertificazione, distinguendo ruoli e responsabilità fra operatori privati e pubblica amministrazione, ha via via ridotto gli spazi e i

copia informatica per consultazione

tempi di mediazione sui contenuti del progetto. Occorre pertanto, per dare ai cittadini e agli operatori del settore certezza dei diritti e degli adempimenti dovuti e dare trasparenza all'azione amministrativa, ricalibrare attentamente i contenuti ed i livelli di cogenza delle norme sulla qualità edilizia richiesta in sede progettuale ed esecutiva, al fine di consentire un uso agevole e consapevole dei nuovi istituti della comunicazione asseverata e della SCIA.

Essendo stati abrogati dalla LR 15/2013 i requisiti prestazionali degli edifici, ritrovano applicazione i requisiti prestazionali e gli obblighi normativi dettati da leggi regionali e statali in vigore. Per quanto riguarda i requisiti di efficienza energetica e di risposta sismica i riferimenti normativi sono contenuti rispettivamente nella DAL 156/2008 e nella LR 19/1998, rinviando per i restanti requisiti alle norme di settore vigenti tra cui si ricordano la normativa UNI.
Per favorire la rigenerazione energetica nella classe A e il consolidamento statico degli edifici esistenti viene introdotto un incentivo del 20% di aumento della quantità esistente nella convinzione che i costi aggiuntivi di investimento per gli utenti finali vengano ampiamente ripagati nel tempo dalla riduzione dei costi di gestione e che lo sforzo richiesto al settore edile possa portare ad un aumento delle competenze tecnologiche negli operatori ed in definitiva contribuire allo sviluppo economico in un'ottica di *green economy*. Per incentivare la rigenerazione dei contenitori industriali e il loro aggiornamento verso nuove forme di produzione, attività di logistica e terziario, si altresì introdotto un premio di edificabilità per quanti si orienteranno verso tecnologie a consumo energetico quali zero, in analogia a quanto avviene in molti paesi europei a iniziare dalla Gran Bretagna. Essendo prevista per la fine del 2014 la definizione da parte dello Stato del coefficiente di prestazione energetica in cui verranno classificati gli edifici a consumo quasi zero, si è temporaneamente assunto quale parametro un coefficiente pari alla metà del coefficiente che la normativa regionale assegna alla classe A+.

11. IL PARAMETRO "SUPERFICIE CATASTALE" (SCA)

La perequazione urbanistica disciplinata dalle Norme di P.S.C. riconosce uguali diritti edificatori a tutti i suoli che si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto. I diritti edificatori sono espressi dall'indice convenzionale di edificabilità (ICE), che indica la quantità di edificazione per metro quadro di superficie territoriale. La grandezza che esprime la quantità edilizia, e che ai fini della certezza del diritto deve trovare riscontro in concetti ufficialmente riconosciuti a scala nazionale[1], è la Superficie Catastale (SCA) introdotta con D.P.R. 138/98. La SCA, in quanto adotta come unità di misura il metro quadro, permette una rappresentazione numerica molto precisa delle grandezze urbane. Nella SCA rientrano infatti tutti gli elementi che concorrono a formare una "unità immobiliare", e cioè una porzione dello spazio urbano - non solo, quindi, dell'edificio vero e proprio - che sia capace di produrre autonomamente un reddito[2].

[1] Casalecchio di Reno, con il PRG '89, aveva adottato come grandezza urbanistica la Superficie Utile Lorda (SUL) perché di più immediata percezione, di più semplice misurazione e perché permette di valutare con omogeneità e certezza sia gli interventi di nuova costruzione che quelli di trasformazione edilizia. Con l'adozione della SCA si ottiene:

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

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

copia informatica per consultazione

La sommatoria delle dimensioni delle unità immobiliari non restituisce tuttavia la dimensione fisica del fabbricato nella sua globalità. Le "parti comuni" e condominiali (in quanto incapaci di produrre un reddito autonomo o - in altre parole - di essere compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della superficie catastale delle "unità edilizie" (termine questo con cui il catasto designa l'insieme costituito dal manufatto edilizio e della relativa area di pertinenza). Balconi e terrazze (in quanto sul mercato hanno un valore inferiore a quello delle parti chiuse, ma hanno valore) vengono invece conteggiate solo in parte. Con criterio analogo vengono contate parzialmente le superfici accessorie di qualsiasi tipo, anche se sotterranee. Vengono contate perché contribuiscono al valore delle unità immobiliari delle altre categorie. Autorimesse individuali e collettive e posti auto privati, anche se scoperti, vengono contati integralmente.
Sono esclusi dal calcolo della SCA i volumi tecnici definiti nel Glossario del RUE, nonché le murature per lo spessore eccedente i cm 30, per favorire il risparmio energetico degli edifici in analogia a quanto disposto dalla norma statale.
La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge al fine di incentivare la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE E SPECIALI

La consistenza delle unità ordinarie viene determinata misurandone la "Superficie catastale" (SCA).
La consistenza delle unità speciali viene determinata nel DPR 138/98 con criteri ad hoc che possono variare anche caso per caso. Non si fa riferimento, in questi casi, alla grandezza "Superficie Catastale" né al relativo parametro "metro quadro catastale". La distinzione tra ordinarie e speciali è, al fine della misurazione della consistenza delle trasformazioni urbanistico edilizie, della massima importanza, perché separa due criteri di misurazione: uno reale (quello che riguarda le unità "ordinarie") e l'altro convenzionale (cui è giocoforza fare ricorso per le unità "speciali"). Infatti, mentre per le unità ordinarie esiste un criterio di misurazione stabilito per legge che può essere fatto proprio dall'urbanistica, per le unità speciali è invece la regola urbanistica che deve supplire, con idonei criteri di conversione e di classificazione.
L'importanza della questione si rivelerà in tutta la sua pregnanza nel momento in cui, come previsto dalla legge, le funzioni di inventario del patrimonio edilizio nazionale verranno in capo agli Enti locali. A questo punto i criteri di misurazione del patrimonio "ordinario" adoperati nella gestione urbanistica e in quella finanziaria, non potranno non concordare. Solo se il criterio di misurazione diventerà unico, anche il mercato sarà invogliato ad abbandonare i variegati usi locali e a considerare i beni compravenduti con un metro ufficiale, riconosciuto in tutto il Paese.
Una volta che il concetto di ordinario sia tradotto in termini urbanistici, ci troveremo di fronte a un doppio ordine di esigenze: da un lato la misurazione dell'esistente, per potere controllare le azioni di conservazione urbanistica di oggetti ordinari, dall'altro quello del nuovo per potere controllare la produzione di nuovi oggetti ordinari.
A regime, il problema dell'esistente è quello più semplice: la consistenza dei fabbricati sarà quella censita a catasto e non altra. Dal momento che diventerà compito del Comune l'aggiornamento e la conservazione dell'inventario del patrimonio edilizio, gli uffici dovrebbero essere in grado di conoscere a priori l'esatta consistenza dell'immobile sul quale si vuole intervenire. L'importanza della questione appare tuttavia relativa quando si tratta del territorio urbanizzato consolidato TUC, individuato dal P.S.C. dove la maggior parte degli interventi consiste in azioni di conservazione urbanistica.
Per il nuovo, la distinzione tra ordinario e speciale è rilevante per quanto riguarda l'utilizzazione della QTR negli interventi privati. E' invece irrilevante per gli interventi pubblici che realizzano

---

tassazione del reddito immobiliare.

copia informatica per consultazione

la QPB, in quanto quest'ultima quantità non rappresenta un diritto della proprietà del terreno, ma una libera determinazione dell'Amministrazione.
Leggendo le norme tecniche allegate al DPR 138/98, la distinzione tra "ordinario" e "speciale" se è inequivocabile in alcuni casi, in altri appare vaga e indeterminata. Sembrano quindi necessarie più dettagliate istruzioni.
Nell'intento di fare corrispondere alle accezioni censuarie di "unità ordinaria" e di "unità speciale", accezioni urbanistiche, il RUE fa riferimento alla classificazione del territorio[3].
Per rendere coerente il sistema dei parametri, attraverso i quali gli strumenti urbanistici regolano l'esercizio dei diritti edificatori, con i nuovi criteri per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane, è necessario fare riferimento a più di una grandezza.
Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie, la grandezza cui fare riferimento è sempre la superficie catastale (SCA) espressa in metri quadrati.
Nel caso si tratti invece di immobili costituiti da unità speciali, si dovrà fare riferimento, a seconda delle categorie, ad altre grandezze:

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

Si è così definita la seguente casistica:

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

IL CONCETTO DI PREVALENZA.
Sia che si tratti di conservazione come di trasformazione urbanistica, può accadere che una porzione del fabbricato (o dell'immobile) speciale, venga considerato, ai fini catastali, come unità immobiliare ordinaria: per esempio, un'abitazione annessa a un fabbricato industriale (Z01). Ai

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

copia informatica per consultazione

fini urbanistici la circostanza è irrilevante, e pertanto la nozione di specialità prevale su quella di ordinarietà.

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

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

TERRITORIALIZZAZIONE DEL CONCETTO CENSUARIO DI "ORDINARIO" E "SPECIALE".

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

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

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

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

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

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

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

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

copia informatica per consultazione

EFFETTO DELL'ADOZIONE DELLA SCA SUI VALORI DELL'ICE ASSUNTI DAI PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

Rapporto con l'ICE nel PRG '89

Le analisi condotte hanno evidenziato che il parametro SCA, non conteggiando, o conteggiando in misura parziale superfici conteggiate dal parametro della SUL produce uno scostamento in aumento della superficie vendibile a parità di ICE.
Gli indici perequativi vengono definiti nel seguente modo:

- TUP 0,1 mq SCA/mq ST
- TUM 0,2 mq SCA/mq ST
- TUC coeff. RIGE

Rapporto con la pianificazione in corso secondo il PRG'89

L'analisi condotta ha dimostrato la sostanziale differenza tra la riparametrazione di un indice che sottende alla realizzazione di un edificio ancora da realizzare rispetto alla riparametrazione dell'edificato esistente.
Poiché la maggiore differenza tra SUL e SCA é data dal diverso criterio di calcolo delle parti comuni e accessorie di un edificio vengono adottati i seguenti criteri di distinzione:

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

Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle zone di conservazione edilizia ed urbanistica

I coefficienti di conversione dell'esistente nelle aree di conservazione urbanistica ed edilizia suddivisi per tipologie edilizia nel seguente modo:
edifici ordinari:

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

edifici speciali:

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

La SCA effettivamente realizzabile é stabilita dal R.U.E., dal P.O.C. e dagli strumenti attuativi approvati sulla base dei coefficienti di cui al presente articolo.
Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione

I coefficienti di conversione delle quantità edilizie convenzionate nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione sono suddivisi, in base al criterio urbanistico di definizione del P.U.A., nel seguente modo:
P.U.A. approvati e convenzionati in corso di attuazione ante PRG '89:

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

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

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

copia informatica per consultazione

La conversione SUL/SCA é ammessa per le sole parti che sono ancora in corso di attuazione, pertanto non é applicabile a tutte la parti che abbiano già raggiunto la fine dei lavori. In ogni caso le modalità di passaggio tra SUL e SCA sono definite nel R.U.E. e riguardano i piani attuativi in corso secondo la normativa del Prg'89.
Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

12. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ E CONCORSO DEI PRIVATI

L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal PSC comporta una pressione sul sistema urbano-territoriale. Perché tale pressione non causi squilibri nel sistema biotico esistente, tutti gli interventi sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale in coerenza con quanto disposto all'art. A26 della LR 20/2000. Il PSC individua i criteri attraverso i quali i soggetti attuatori concretizzeranno in sede di formazione del POC tale concorso alla manutenzione o alla realizzazione delle dotazioni territoriali ed ecologiche necessarie. Il RUE disciplina la formazione dei concorsi concorrenziali di evidenza pubblica e i criteri di natura quantitativa e qualitativa cui si improntera la selezione degli interventi.

13. VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL RUE

Il rapporto ambientale, al quale si rimanda per i contenuti di dettaglio, comprende, in particolare, le verifiche di coerenza del RUE con il PSC ed i piani sovraordinati, l'individuazione delle criticità ambientali che interessano il territorio normato dal RUE, la valutazione dei possibili impatti del RUE, l'individuazione degli indicatori rilevanti per il monitoraggio degli effetti del RUE, oltre alla sintesi non tecnica.

copia informatica per consultazione

adozione dCC n° 98 del 19.12.2013
approvazione dCC n ° ___del

COMUNE di
CASALECCHIO
di RENO
PROVINCIA
di BOLOGNA

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

VALUTAZIONE di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE e TERRITORIALE (VaISAT)

VARIANTE per la RIQUALIFICAZIONE URBANA

■ **MAGGIO 2016** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT: ing. Simona Tondelli
SIT: p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici: Studio associato di ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici:
Studio Reia Srl
geol. Vincenzo Picotti

Sindaco: **Massimo Bosso**

Assessore: **Nicola Bersanetti**

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

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

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

Rapporto di VALSAT DEL RUE

Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale del Regolamento Urbanistico Edilizio

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

Indice

1. Premessa ... 3
2. Sintesi dei contenuti del RUE ... 5
3. Definizione degli obiettivi ... 7
3.1 Strategie di conservazione e valorizzazione (CONS) ... 8
3.2 Strategie di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) ... 9
3.3 Strategie di rigenerazione urbana (RIGU) ... 10~~9~~
3.4 Strategie di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA) ... 11~~10~~
3.5 Trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP) ... 11
3.6 Trasformazioni per inserimento nuova Porrettana (TANP) ... 12~~11~~
3.6 Conclusione dei programmi approvati (PUA) ... 12
3.7 Considerazioni conclusive sulla coerenza delle strategie del RUE con gli obiettivi di sostenibilità ... 12
4 Valutazioni specifiche ... 13
4.1. Ambiti territoriali ... 13
4.1.1 Disciplina del territorio urbanizzato consolidato ... 13
4.1.2 Disciplina del territorio urbano marginale, del territorio urbanizzabile e di ambiti esterni al tessuto urbano ... 13
4.1.3 Disciplina del territorio rurale ... 14
4.2 Settori urbani ... 14
Settore 1 Croce-Chiusa ... 15
Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro ... 16
Settore urbano 3 Centro Lido ... 18~~17~~
Settore Urbano 4 – Centro - Garibaldi ... 19~~18~~
Settore Urbano 5 – Bolero ... 20~~19~~
Settore Urbano 6 - Marullina - Dante ... 21~~20~~
T ... 22~~20~~
Settore Urbano 7 – Belvedere - Faianello ... 22~~20~~
Settore Urbano 8 - S. Biagio ... 23~~21~~
Settore Urbano 9 - Ceretolo ... 24~~22~~
Settore Urbano 10 - Riale ... 25~~23~~
Settore Urbano 11 - Arcobaleno ... 25~~24~~
Settore Urbano 12 - Meridiana ... 26~~24~~
4.3 Disciplina edilizia ... 27~~25~~
4.3.1 Prescrizioni per la progettazione di aree a verde pubblico o di uso pubblico ... 27~~25~~
4.3.2 Dotazioni territoriali ... 28~~26~~
4.3.3 Dotazioni ecologico ambientali ... 28~~26~~
4.3.4 Disciplina degli usi e regole per il cambio d'uso ... 31~~29~~
5. Sintesi delle valutazioni ... 32~~30~~
6. Monitoraggio ... 34~~31~~
Nel rispetto del principio di non duplicazione, e per garantire coerenza e facilità di gestione del processo di monitoraggio, si ritiene che la verifica in itinere degli effetti del RUE debba essere condotta attraverso degli indicatori e target definiti nella Vaslat del PSC, in quanto gli interventi previsti dal RUE si attuano all'interno della cornice strategica e strutturale definita dal PSC. ... 34~~31~~
7. Studio di incidenza ... 35~~32~~

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

1. PREMESSA

Come è ben noto, la valutazione ambientale strategica è un processo volto ad assicurare che siano individuati preventivamente gli impatti significativi sull'ambiente che potranno derivare dall'attuazione del piano stesso, selezionando tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi generali di sostenibilità e individuando le misure volte a impedire, mitigare o compensare le eventuali criticità negative.

La procedura di Valutazione ambientale strategica (Vas) è stata introdotta in Italia dal 2008 con il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. (introdotte con il D.lgs.4/2008 e il D.lgs. 128/2010) che recepisce formalmente la direttiva europea n. 42/2001; questa è stata declinata a livello regionale dalla Lr. 9/2008 e dalla relativa circolare esplicativa del Novembre 2008.

In termini di contenuti, è quindi possibile sostenere che la Vas è equivalente alla Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) introdotta dalla LR 20/2000 e modificata dalla LR 6/2009. I contenuti della Valsat indicati nella LR 20/2000 e negli atti di indirizzo della delibera 173/2001 risultano, infatti, perfettamente coerenti rispetto a quelli del Rapporto ambientale, riportati nell'allegato VI del D. Lgs.4/2008.

In particolare, con l'entrata in vigore della L.R. 6 del 06/07/2009 (Governo e riqualificazione solidale del territorio), viene prescritto che "Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi", consentendo quindi al RUE, per queste parti, di assumere un ruolo di vero e proprio "strumento di pianificazione".

Se il RUE costituisce un vero e proprio piano, allora è chiaro, come stabilito peraltro dalla circolare regionale n. 2010/23900 del 01/02/2010, al punto 3.5.1, che esso deve essere sottoposto a VAS-Valsat per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili.

Dunque, in questi casi, il RUE deve avere tra i suoi elaborati costitutivi la Valsat riferita alle parti per le quali detta la disciplina particolareggiata, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall'art. 5 della L.R. n. 20 del 2000, con riguardo al POC.

Poiché il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Casalecchio di Reno, che è stato elaborato in parallelo alla redazione del la variante al PSC, detta la disciplina particolareggiata relativamente alle trasformazioni ammissibili, mediante la definizione dei relativi usi, indici e parametri urbanistico-edilizi, il presente Rapporto Ambientale (VAS-ValSAT) costituisce parte integrante dei documenti di piano.

Esso provvede a valutare come il RUE contribuisce al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PSC per gli ambiti o aree su cui il medesimo RUE detta una disciplina particolareggiata individuando, in modo specifico, i parametri edificatori, gli usi e le trasformazioni ammissibili.

copia informatica per consultazione

Per quanto riguarda i contenuti degli elaborati previsti dalla procedura di VAS e alle modalità di svolgimento degli adempimenti procedurali, appare importante richiamare il principio di non duplicazione di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del Decreto, nei quali si stabilisce che "la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni".

Nel caso specifico, muovendosi il RUE all'interno della conrnice strategica e strutturale definite dal PSC, il presente Rapporto Ambietnale tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC, rimandando, dove pertinente, agli "approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite"(art. 13, comma 4del decreto citato).

Inoltre, tenuto conto che alcune delle previsioni del PSC e dettagliate, con riferimento alle modalità attuative, nel RUE, saranno oggetto di successive pianificazione di dettaglio attraverso PUA, alcune valutazioni potranno meglio essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio.

Il presente Rapporto ambientale è quindi articolato nelle seguenti parti:

1. **Sintesi dei contenuti** del RUE e dei suoi obiettivi (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera a), evidenziando quali parti dello strumento contengono "la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili" e quindi devono essere sottoposte a Valutazione;
2. **Definizione degli obiettivi**: come il RUE assume gli obiettivi del PSC, nonché la verifica della coerenza rispetto a questi degli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione procedente intende perseguire con il Regolamento in oggetto (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera e)
3. **Valutazioni specifiche relative** a Ambiti territoriali, Settori urbani, Disposizioni edilizie, con individuazione degli eventuali effetti significativi del RUE sull'ambiente, tenendo conto delle possibili alternative (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera f) e delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera g);
4. **Sintesi delle valutazioni** in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriali dei contenuti del RUE, (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera h);
5. **Monitoraggio degli effetti**, in stretta connessione con quanto previsto nel Rapporto Ambientale del PSC (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera i)
6. **Studio di incidenza**

Per ciò che riguarda invece l'**Analisi dello stato di fatto** (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera b, c e d), si rimanda al Rapporto ambientale della variante al PSC in quanto l'analisi dello stato di fatto del territorio comunale ai fini della sostenibilità ambientale è stata svolta con il Quadro conoscitivo della variante aa PSC, elaborato contestualmente al RUE; tale analisi viene confermata e costituisce la base per la individuazione delle criticità e degli obiettivi del RUE.

copia informatica per consultazione

2. SINTESI DEI CONTENUTI DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalecchio di Reno si fonda sugli indirizzi e sulle direttive definite nel PSC e ne specifica i contenuti, nel rispetto delle sue previsioni.
In particolare, in coerenza con quanto previsto dal PSC (art. 2.1.2), e così come disposto dall'art. 29 della LR. 20/2000, il RUE disciplina gli interventi edilizi negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti per attività produttive già attuati, nelle aree per servizi urbani e nel territorio rurale. Inoltre, sono disciplinati nel RUE gli interventi nell'ambito di PUA già approvati per i quali si applicano le disposizioni del relativo PUA.
All'interno di questi ambiti, il RUE disciplina le modalità delle destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e l'attività di rigenerazione delle opere edilizie, nonché la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici. Disciplina inoltre la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e gli importi di monetizzazione delle dotazioni territoriali. Il RUE disciplina anche in via transitoria gli interventi ordinari ammissibili: sugli edifici ricadenti negli ambiti da riqualificare, nei poli funzionali, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani, nei nuovi ambiti specializzato per attività produttive; fino al momento in cui non venga programmata nel POC la trasformazione.
E' suddiviso in due "parti": la prima contiene la regolamentazione dell'attività urbanistica e la seconda la regolamentazione dell'attività edilizia.
In accordo con quanto previsto dalla normativa, oggetto del presente rapporto di Valutazione ambientale è la parte relativa all'attività urbanistica (Titolo 2), che stabilisce la disciplina generale relativa a:

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

In particolare, le Disposizioni urbanistiche di cui al Titolo 2 fanno riferimento agli ambiti così come individuati dal PSC e in particolare:

1. territorio urbanizzato, che comprende gli ambiti
    1. T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
    2. T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;
    3. T.U.C. 3 Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
    4. T.U.C. 4 Ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità.

copia informatica per consultazione

2. Territorio urbanizzato marginale e territorio urbanizzabile, sottoposto a Piano operativo Comunale e la cui valutazione è demandata alla Vas-Valsat del POC stesso;
3. Territorio rurale

Il Titolo 3 "Disposizioni Edilizie" è oggetto di analisi nel presente Rapporto solo per le parti che potrebbero generare effetti significativi sull'ambiente o che prevedono disposizioni che possono contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, ossia:

- Prescrizioni per la progettazione di aree a verde pubblico o di uso pubblico;
- dotazioni territoriali;
- dotazioni ecologico ambientali;
- disciplina degli usi e regole per il cambio d'uso.

Non sono invece oggetto di valutazione il Titolo 1"Disposizioni generali" e il Titolo 4 "Disposizioni ~~transitorie~~finali", in quanto non contengono elementi di possibile interferenza con il sistema ambientale e territoriale.

copia informatica per consultazione

3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Considerato che il RUE è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificar ei contenuti, esso ne assume anche gli obiettivi di sostenibilità, che fanno riferimento a:

- **Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio:** la previsione di trasformazioni interesserà suoli già compromessi sotto il profilo urbanistico che presentano condizioni di criticità formale e funzionale, sviluppando i presupposti per la rigenerazione urbana, rigenerazione edilizia ed energetica, riqualificazione paesaggistica e funzionale, rivalorizzazione urbana~~rigenerazione o riqualificazione urbana~~ del territorio urbanizzato
- **Sostenibilità sociale delle trasformazioni,** costituendo il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa e dando risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale
- **Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano,** definendo il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni territoriali a loro disposizione
- **Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario**. ~~Oltre alla rilocalizzazione in ambiti idonei degli ambiti produttivi che si trovano in condizioni conflittuali con il contesto residenziale circostante, l~~La Variante assume l'obbiettivo di creare le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud). Inoltre, si confermano le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi negli ambiti Tiro a volo e Vivai Betti, che rimangono soggetti a salvaguardie strategiche fino alla realizzazione delle viabilità di supporto, e si pone lì obiettivo di garantire la permanenza delle attività industriali sui suoli che attualmente ne ospitano;
- **Costruzione di reti ecologiche**, ~~come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio,~~ a partire da uno studio minuto delle qualità ambientali del territorio, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc.
- **Miglioramento della biocapacità territoriale** contenendo la previsione delle attività umane sul territorio urbano attivando contestualmente azioni di qualificazione del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica e promuovendo la diffusione dei servizi ecsistemici.
- **Riduzione dei consumi energetici**, sia nei grandi che nei piccoli interventi, attraverso l'adozione di sistemi passivi e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
- ~~**Implementare** **Sostegno al**~~**le azioni di riciclo dei rifiuti urbani** ~~sviluppando~~ supportando il sistema di raccolta porta a porta integrale al fine di migliorare ulteriormente le rese della raccolta differenziata, migliorare la qualità del servizio fornito, diminuire la produzione di rifiuto indifferenziato e ottimizzare dei percorsi operativi di raccolta
- ~~**Gestione dei rifiuti urbani**, attraverso l'adozione di un sistema basato sul porta a porta integrale, in coerenza con quanto previsto dal Piano d'ambito, che si pone gli obiettivi di miglioramento delle rese della raccolta differenziata, di~~

copia informatica per consultazione

~~miglioramento della qualità del servizio fornito, di diminuzione della produzione di rifiuto indifferenziato e di ottimizzazione dei percorsi operativi di raccolta;~~

- **Gestione sostenibile delle risorse idriche**, attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico;
- **Riduzione degli impatti acustico e atmosferico**, attraverso una corretta localizzazione dei nuovi interventi; sulla base degli indirizzi contenuti nel Piano di Zonizzazione acustica
- **Contenimento ~~dell'inquinamento~~ dell'impatto elettromagnetico,** attraverso l'identificazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e il recepimento dei siti per l'emittenza radio-televisiva identificati dal PLERT.
- **Promozione della mobilità sostenibile**, vincolando le trasformazioni previste alla capacità della rete infrastrutturale e promuovendo l'adozione di modalità di spostamento meno impattanti, ad esempio favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili verso le centralità e i nodi individuati nel territorio, in attuazione di quanto previsto dal PGT approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010;
- **Adozione di ~~un~~ percorsi~~o~~ partecipati~~o~~ alla formazione del Psc,** affiancando al percorso ~~istituzionale della Conferenza di pianificazione~~di adozione del Poc e dei Progetti di rigenerazione urbana forme di partecipazione allargate, attraverso il coinvolgimento delle componenti della società civile che concorrono alla condivisione sociale dei progetti di trasformazione urbana~~garantiscano che il progetto per la città prefigurato dalla Variante sia l'esito della condivisione sociale~~.

Inoltre, esso si muove all'interno delle linee di azione per il territorio comunale definite dal PSC, che distingue le seguenti strategie di intervento:

- conservazione e valorizzazione
- rigenerazione edilizia ed energetica
- rigenerazione urbana
- rivalorizzazione urbana
- riqualificazione paesaggistica e funzionale
- trasformazioni per inserimento nuova Porrettana
- conclusione dei programmi approvati

3.1 STRATEGIE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

Il PSC si pone l'obiettivo di conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale presenti, preservandone i caratteri di pregio o le funzionalità esistenti e migliorandone le prestazioni di ecosistema sia naturale che paesaggistico.
In coerenza con quanto previsto dal PSC, il RUE disciplina gli interventi con riferimento alle seguenti funzioni:

copia informatica per consultazione

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

Gli interventi declinati nel RUE per la strategia CONS risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità del PSC, e in particolare:

- Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio
- Sostenibilità sociale delle trasformazioni
- Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano
- Costruzione di reti ecologiche
- Miglioramento della biocapacità territoriale
- Riduzione dei consumi energetici

3.2 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia è indirizzata ad interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale.
In coerenza con quanto previsto dal PSC, il RUE disciplina gli interventi con riferimento alle seguenti funzioni:

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

La rigenerazione edilizia ed energetica è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici (manutenzione ordinaria, ristrutturazione, ampliamenti di modeste entità) o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale. Sono previsti incentivi volte al raggiungimento di elevate performance energetiche e sismiche in coerenza con quanto previsto dalla normativa regionale.
Il RUE prevede incentivi una tantum per l'aumento della SCA esistente legittimata, modulandoli in base ai livelli di qualità raggiunti dall'edificio dopo l'intervento. In particolare, la strategia RIGE prevede in incentivo massimo del 30% della SCA per interventi su edifici prevalentemente residenziali o del 50% della SCA per interventi sul produttivo, subordinati al raggiungimento di elevate prestazioni in termini energetici e di miglioramento sismico. L'intervento di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) degli edifici dovrà tenere in considerazione la permeabilità dei suoli, al fine di localizzare le superfici aggiuntive consentite dal RUE.
Per tali motivi, si ritiene che tale incremento sia accettabile e che quindi
~~Gli~~ gli interventi declinati nel RUE per la strategia RIGE ~~risultano~~ risultino coerenti con gli obiettivi di sostenibilità del PSC, e in particolare:

- Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio
- Sostenibilità sociale delle trasformazioni
- Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano

copia informatica per consultazione

- Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario
- Riduzione dei consumi energetici.

3.3 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia è finalizzata ad ottenere un significativo miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la forma e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture.
In coerenza con quanto previsto dal PSC, il RUE disciplina gli interventi con riferimento alle seguenti funzioni:

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

La rigenerazione urbana è attuata attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione finalizzate a ottenere un miglioramento della qualità urbana, formale e funzionale, di parti estese dei tessuti urbani, anche modificando la sagoma esterna e la posizione degli edifici esistenti, aumentando le dotazioni territoriali ed elevando il livello di prestazione energetica e di efficienza strutturale degli edifici e delle infrastrutture.
Dovendo agire all'interno di un territorio densamente costruito e interessato da complesse situazioni proprietarie, tale strategia si attua mediante il coinvolgimento dei residenti e dei proprietari degli immobili e la definizione con essi di progetti partecipati che individuano così la disciplina particolareggiata dei tessuti oggetto di intervento. Tali progetti saranno valutati da un gruppo tecnico di supporto in merito alla conformità al PSC, alla qualità energetica e statica.
Nei settori urbani nr. 1 "Croce-Chiusa", nr. 2 "via del Lavoro" e nr. 5 "Bolero" gli interventi di rigenerazione dovranno altresì includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica.

Gli interventi declinati nel RUE per la strategia RIGU risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità del PSC, e in particolare:

- Riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio
- Sostenibilità sociale delle trasformazioni
- Sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano
- Consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario
- Costruzione di reti ecologiche
- Miglioramento della biocapacità territoriale
- Riduzione dei consumi energetici
- Adozione di un percorso partecipato alla formazione del Psc

copia informatica per consultazione

3.4 STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia è rivolta alla riqualificazione di intere parti del tessuto urbano che ad oggi presentano caratteri di conflittualità o incoerenza rispetto all'intorno, per la presenza di funzioni dismesse o per condizioni di forte degrado formale degli elementi fisici, realizzandone la sostituzione.
In coerenza con quanto previsto dal PSC, il RUE disciplina gli interventi con riferimento alle seguenti funzioni:

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

In generale, si tratta di interventi che sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale, attraverso un contributo di sostenibilità relazionato sia alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. A26 della LR 20/2000, sia alla realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale, di cui all'art. A6 ter, comma 1b della LR 20/2000. Il contributo finanzierà la realizzazione di ERS su aree di proprietà comunale oppure il costo al privato per convenzionare quota parte degli alloggi a valori sensibilmente inferiori a quelli del mercato.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC o da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita e attuati attraverso PUA, pertanto saranno oggetto di valutazioni specifiche nell'ambito dei rispettivi strumenti attuativi.

3.5 TRASFORMAZIONI PER INSERIMENTO NUOVA PORRETTANA (TANP)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia è rivolta agli ambiti del territorio urbanizzato marginale ed è disciplinata dal RUE in base alle seguenti funzioni:

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

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

Gli ambiti RIVA si attuano direttamente attraverso titoli abilitativi convenzionati e sono soggetti ai medesimi obblighi degli ambiti RIPA (realizzazione di ERS, contributo di sostenibilità, realizzazione o monetizzazione delle dotazioni, indagini sismiche).

copia informatica per consultazione

3.65 TRASFORMAZIONI PER INSERIMENTO NUOVA PORRETTANA (TANP)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia è rivolta agli ambiti del territorio periurbano il cui assetto formale e funzionale sarà profondamente ridefinito per effetto degli interventi di realizzazione della Nuova Porrettana.
In generale, si tratta di interventi che sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale, attraverso un contributo di sostenibilità relazionato sia alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. A26 della LR 20/2000, sia alla realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale, di cui all'art. A6 ter, comma 1b della LR 20/2000. Il contributo finanzierà la realizzazione di ERS su aree di proprietà comunale oppure il costo al privato per convenzionare quota parte degli alloggi a valori sensibilmente inferiori a quelli del mercato.

Le azioni e gli interventi per questi ambiti sono disciplinati dal POC e attuati attraverso PUA, pertanto saranno oggetto di valutazioni specifiche nell'ambito dei rispettivi strumenti attuativi.

3.6 CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI (PUA)

Secondo quanto previsto nel PSC, tale strategia si riferisce a previsioni contenute in piani attuativi approvati che porteranno a compimento le previsioni in essi contenute. Le funzioni, le edificabilità e gli interventi ammessi per questi ambiti sono già stati disciplinati all'interno di piani urbanistici attuativi (PUA) approvati, i contenuti previsionali di tali piani rimangono pertanto a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

3.7 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLA COERENZA DELLE STRATEGIE DEL RUE CON GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

L'impianto del Rue mostra dunque piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità assunti dall'amministrazione comunale attraverso il suo Piano Strutturale comunale e, di conseguenza, con le strategie a scala sovracomunale da questo recepite:

- indirizzi e direttive del PTCP di Bologna:
  - direttive strategiche per la qualità ambientale
  - direttive strategiche per la qualità del sistema insediativo e dei poli di eccellenza
  - politiche per promuovere la mobilità sostenibile
- accordi territoriali:
  - Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'associazione intercomunale area bazzanese e del comune di Casalecchio di Reno
  - Accordo Territoriale per il Polo Funzionale "Art Science Centre"
  - Accordo Territoriale e Accordo di Programma per il Polo Funzionale Zona B di Casalecchio di Reno.

copia informatica per consultazione

4 VALUTAZIONI SPECIFICHE

4.1. AMBITI TERRITORIALI

Il Rue definisce la disciplina particolareggiata del territorio urbano consolidato, del territorio urbanizzato marginale e del territorio urbanizzabile, del territorio rurale.

4.1.1 Disciplina del territorio urbanizzato consolidato

Il RUE stabilisce la disciplina particolareggiata degli interventi nel territorio urbanizzato consolidato, ossia degli ambiti:
- T.U.C.1 Ambiti prevalentemente residenziali;
- T.U.C. 2 Ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari;
- T.U.C. 3 Ambiti di grandi dotazioni territoriali;
- T.U.C. 4 Ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità.

Per questi ambiti, la disciplina particolareggiata riguarda:
- interventi derivanti dalle strategie della Conservazione e valorizzazione (CONS), della Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) e della Rigenerazione Urbana (RIGU), e della Rivalorizzazione Urbana (RIVA) da applicare agli Ambiti Territoriali Elementari (ATE), in ragioni dello stato dei luoghi;
- delle parti del territorio urbanizzato consolidato destinate a dotazioni territoriali ed ecologiche.

Per ogni ATE, la disciplina particolareggiata definisce l'uso prevalente (disciplina degli usi), ~~il numero dei piani di riferimento ossia i piani fuori terra che caratterizzano gli edifici (lo stato di fatto) e~~ la strategia di intervento ammessa, eventuali prescrizioni particolari.
In caso di aumento di carico urbanistico, la convenzione dovrà indicare la quantità delle dotazioni minime necessarie; la monetizzazione è ammessa solo nei settori urbani in cui il livello di dotazioni esistenti è sufficiente a soddisfare lo standard minimo; in caso contrario, la convenzione dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali minime (vedi paragrafo 3.2), che garantisce la sostenibilità dell'intervento.
Gli interventi sempre ammessi (ISA) nel territorio urbanizzato non generano impatti significativi sull'ambiente.
Una valutazione più approfondita degli eventuali effetti degli interventi consentiti nel territorio consolidato viene effettuata per i singoli settori urbani (si veda par. 3.2).

4.1.2 Disciplina del territorio ~~urbanizzato~~ urbano marginale~~, e~~ del territorio urbanizzabile e di ambiti esterni al tessuto urbano

Gli interventi in questi ambiti sono individuati e disciplinati dal POC, il quale, nella relativa Valsat, conterrà anche le indicazioni per garantirne la sostenibilità. Si rimanda pertanto a tale strumento la valutazione degli effetti degli interventi che saranno previsti.

copia informatica per consultazione

Negli ambiti RIVA del territorio urbano marginale è possibile intervenire per intervento diretto.

4.1.3 Disciplina del territorio rurale

Coerentemente con le strategie del PSC e le indicazioni di legge, nel territorio rurale il RUE applica la strategia di conservazione e valorizzazione (CONS).
In particolare, in applicazione della direttiva strategica di PSC di salvaguardia della collina, è fatto assoluto divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale, fatto salvo quanto espresso in merito ai casi di aziende agricole di estensione superiore ai cinque ettari e prive di edifici.
Negli ambiti TR~~1 e TR2~~, vige il divieto di realizzare nuove corti rurali e il conseguente obbligo di localizzare eventuali nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola) all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso.
Negli ambiti TR1 Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale e TR2 Aree naturali ad evoluzione protetta gli interventi si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale esistente e che può essere attuato anche per fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici utili esistenti o il cambio di uso verso funzioni non agricole.
Negli ambiti TR3, che costituiscono nuclei storici in zona agricola (NSA), è ammesso l'intervento diretto solo per opere di restauro e risanamento conservativo e scientifico nonché di ristrutturazione edilizia interna a singole unità immobiliari. Interventi di Ristrutturazione Edilizia estesi a più unità immobiliari sono ammessi solo dopo lo studio e l'approvazione di appositi Piani di Recupero.
Il numero degli alloggi realizzabili negli edifici rurali (definiti nell'allegato 1, "Abaco degli Edifici Rurali") risulta contenuto. Infatti, la norma prevede: 1 alloggio se SCA teorica < 400 mq, 2 alloggi se 400 mq < SCA teorica < 800 mq; 3 alloggi se SCA teorica > 800 mq.
Gli "interventi sempre ammessi negli edifici delle corti rurali" non generano incrementi del carico urbanistico, quindi non hanno effetti ai fini della presente valutazione.

Per quanto sopra riportato, ne consegue che l'incremento di carico urbanistico consentito all'interno del territorio rurale è assolutamente contenuto; per tale motivo, non si prevedono effetti negativi sull'ambiente in seguito all'attuazione di quanto previsto dal RUE su tali Territori.

4.2 SETTORI URBANI

Di seguito vengono effettuate alcune valutazioni specifiche per i settori urbani in cui è stato suddiviso il territorio comunale; le considerazioni integrano quanto già riportato per la valutazione dei settori urbani nel Rapporto di Vas-Valsat del PSC, cui si rimanda.

copia informatica per consultazione

In particolare, nella Valsat del PSC sono già stati valutati gli impatti potenziali delle strategie previste e suggerite delle misure per la sostenibilità in relazione alle componenti ambientali interessate.
Alla scala del RUE, la valutazione va pertanto a verificare:

- la coerenza delle strategie rispetto a quanto ammesso in base alle strategie del PSC.
- La coerenza degli usi previsti rispetto a quanto ammesso in base alle strategie del PSC.
- La verifica del soddisfacimento del fabbisogno delle dotazioni territoriali

In particolare, nel rispetto dell'obiettivo di sostenibilità, in base al quale ad ogni intervento con aumento del carico urbanistico deve corrispondere un riequilibrio delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale, per ciascun settore urbano occorre verificare la necessità di procedere alla realizzazione delle dotazioni territoriali ovvero la possibilità di una loro monetizzazione (anche con riferimento al Titolo 8). Considerato che gli interventi in attuazione della strategia RIGE non genereranno significativi aumenti di carico insediativo, la monetizzazione delle dotazioni territoriali sarà sempre ammessa; nelle aree RIGU invece la monetizzazione sarà subordinata al soddisfacimento del fabbisogno nel settore urbano.

Settore 1 Croce-Chiusa

Strategie

Il settore Croce, che per la maggior parte appartiene ad un ambito TUC1 (ambiti del territorio urbanizzato consolidato prevalentemente residenziali) è interessato in larga parte dalla strategia di livello comunale di rigenerazione edilizia ed energetica per funzioni prevalentemente residenziali e dotazioni territoriali; sono inoltre presenti due aree (Bastia e Vignoni) di rigenerazione urbana e un'area (Costa) di ~~riqualificazione~~ rivalorizzazione urbana~~paesaggistica e funzionale.~~ . Nei due ambiti TUC3 a nord e a sud-est del settore, si attua la strategia di conservazione per dotazioni territoriali.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza (TER, RIC, COM, PRO laboratoriale)~~ di vicinato, al dettaglio e con Sv inferiore a 200mq). E' ammesso inoltre l'uso produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi~~ PRO ~~esistenti~~ non nocivi alla salute pubblica, l'uso COM (commercio all'aperto) nell'area "Canonica" e la conservazione di uso COM nell'area "Casalecchio di qua", l'uso TER (conservazione) per l'area "Villa Ghillini" , l'uso PRO nell'area "Filanda"~~.~~
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con il tessuto esistente, prevalentemente residenziale.
Nell'ambito RIGU Bastia nei locali al piano terra dei civici 2, 2/2 e 4 di via della Bastia, attualmente destinati ad uso commerciale/artigianale, è fatto divieto di qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso fino al completamento degli interventi di bonifica di cui al punto 4

copia informatica per consultazione

del provvedimento di approvazione del documento di Analisi di Rischio sito specifica della Città Metropolitana di Bologna (determina dirigenziale 2010/2015 PG 95076 del 28/7/2015).
Gli interventi di rigenerazione dovranno includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica,

Dotazioni territoriali
Il settore Croce-Canale, di più antica formazione, è uno dei più svantaggiati dell'intero territorio comunale, in quanto la dotazione complessiva di servizi risulta inferiore al fabbisogno, calcolata in base alle linee guida del Ptcp.
In particolare, il verde pubblico esistente è di 180.722 mq, a fronte di un fabbisogno di 159.220 mq (quindi l'esistente copre il 114% del fabbisogno); le attrezzature collettive sono 73.089 mq contro un fabbisogno di 93.260 (pari quindi al 78%) e i parcheggi pubblici sono solo il 55% del fabbisogno (24.457 mq contro 44.270 mq).
La riqualificazione dell'area conferma il rapporto di verde pubblico (dotazione di previsione di 182.223 mq contro un fabbisogno di 163.941 mq) e di attrezzature collettive (73.089 mq contro un fabbisogno di previsione di 96.211 mq) per abitante insediabile (la copertura rimane quindi attestata attorno al 76%).
La dotazione di parcheggi pubblici rimane scarsa (al 57%, con un'offerta di 25.841 mq contro un fabbisogno stimato di 45.450 mq) anche in seguito agli interventi previsti, non essendo possibile recuperare all'interno delle aree sottoposte a trasformazione la superficie necessaria.
~~Per questo motivo, per gli interventi di RIGU nel settore Croce-Chiusa è ammessa la monetizzazione solo per le aree a verde pubblico mentre occorrerà individuare le aree da realizzare a cessione, che dovranno, per quanto possibile, essere organizzate in modo tale da recuperare le carenze presenti attraverso il collegamento verso i settori più dotati di attrezzature collettive e soprattutto di parcheggi.~~

Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro

Strategie
Il settore urbano 2, che per la maggior parte appartiene ad un ambito TUC3 (ambiti del territorio urbanizzato consolidato prevalentemente produttivi, commerciali e terziari) è interessato in larga parte dalla strategia di livello comunale di rigenerazione edilizia ed energetica per funzioni prevalentemente produttive e terziarie e dotazioni territoriali; sono inoltre presenti un'area di Conclusione dei programmi approvati "Bazzanese Nuova[1]" (TUM 2.2), nella quale gli interventi saranno condotti secondo il PUA approvato con delibera, e un'area TUM1 (ambiti dismessi o conflittuali con il contesto) per il quale si prevedono interventi di riqualificazione paesaggistica e funzionale RIPA

1 Già *Sub 17*

copia informatica per consultazione

improntati a valorizzare le attività esistenti sul territorio circostante riorganizzando il tessuto produttivo e realizzando lo svincolo stradale a servizio della zona industriale Nord.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi TER solo se esistenti al 19/12/2013, ~~, COM commercio all'ingrosso,~~ COM (commercio al dettaglio non alimentare di nuova realizzazione con superficie di vendita SV fino a 250 mq), COM ~~funzioni comemrciali al dettaglio~~(commercio di vicinato) esistenti , COM ampliamento, realizzazione e ristrutturazione degli esercizi commerciali non alimentari~~; all'interno e fino a raggiungere una superficie di vendita (SV) massima di 600 mq per ciascuna attività; COM medie superfici di vendita isolate esistenti con limite della superficie di vendita (SV) a 1.500 mq;~~ COM all'ingrosso ~~anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq.~~

~~L'uso COM al dettaglio è ammesso solo se subordinato alla rilocalizzazione di attività commerciali site in altre parti del territorio allo scopo di adeguarle alla dotazione degli standard pubblici e pertinenziali di legge.~~

~~E' ammesso inoltre l'uso produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale;~~ sono inoltre ammessi gli usi PRO non nocivi alla salute pubblica e ~~Pro artigianato produttivo (400 mq). Infine, sono ammessi gli sui RES e COM commercio di vicinato esistenti.~~TCS (servizi, dotazioni territoriali, usi alberghieri).

Pertanto si può concludere che gli usi ammessi sono compatibili con il tessuto esistente, prevalentemente commerciale e terziario.

Al fine di garantire la sostenibilità degli interventi, in coerenza con il PSC, dovrà essere considerata l'opportunità di trasferimento di unità locali da altre parti del territorio, l'ampliamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intera Zona produttiva, la creazione di un Ambito produttivo ecologicamente attrezzato (Apea) e lo snellimento del flusso di traffico gravitante e passante per l'area del Futurshow e la zona industriale Nord.

Dotazioni territoriali

Il settore industriale 2 via del Lavoro Zona presenta una dotazione di servizi maggiore rispetto fabbisogno, calcolata in base alle linee guida del Ptcp.

In particolare, le attrezzature collettive sono 10.708 mq contro un fabbisogno di 4.890 (la dotazione è pari quindi al doppio rispetto al fabbisogno) e i parcheggi pubblici sono circa il doppio del fabbisogno (34.858 mq contro 16.755 mq). Al contrario, il verde pubblico esistente è di soli 10.301 mq, a fronte di un fabbisogno di 28.462 mq (quindi l'esistente copre solo il 36% del fabbisogno);

In seguito agli interventi di previsione, rimangono abbondantemente sopra al fabbisogno le dotazioni di attrezzature pubbliche (10.708 mq su 4.890 mq) e di parcheggi (34.858 mq su 17.660 mq). La dotazione di verde pubblico prevista con la Variante non va invece a colmare il deficit stimato, attestandosi attorno al 35% di copertura (13.895 mq su un fabbisogno stimato di 39.943 mq).

copia informatica per consultazione

~~Per questo motivo, per gli interventi di RIPA nel settore è ammessa la monetizzazione solo per le aree a parcheggi, mentre occorrerà individuare le aree per verde pubblico e per attrezzature pubbliche da realizzare a cessione, che dovranno, per quanto possibile, essere organizzate in modo tale da recuperare le carenze presenti attraverso il collegamento verso le aree maggiormente ricche di verde pubblico.~~

Settore urbano 3 Centro Lido

Strategie

Il settore urbano è caratterizzato dalla presenza di un ambito TUC1 (territorio urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale) a nord, per il quale gli interventi disciplinati dal RUE fanno riferimento alla strategia RIGE.

All'interno di tale tessuto si evidenzia la presenza di un'area TUM1 (aree dismesse o conflittuali con il contesto) e di un'area TUC2 (ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari) per le quali sono previsti interventi di RIGU per funzioni prevalentemente commerciali e terziarie e dotazioni territoriali.

Si rileva inoltre una seconda area TUM1 (aree dismesse o conflittuali con il contesto), destinata a interventi di RIPA per funzioni prevalentemente residenziali e un'area TUC3 per grandi dotazioni territoriali sottoposta a CONS per dotazioni territoriali.

Più a sud, è presente un'area in corso di trasformazione TUM 2.1 e, ancora più a sud, un'area TUC 3 ambito per grandi dotazioni territoriali sottoposto a CONS per dotazioni territoriali.

In coerenza con il PSC, le strategie di RIGU dovranno essere volte a migliorare l'immagine e l'estetica del tessuto urbano.

La sostenibilità della trasformazione dovrà inoltre essere garantita attraverso la realizzazione di collegamenti pedonali tra via Marconi, Galleria Ronzani e stazione centrale, la creazione di un collegamento ciclo-pedonale tra via Ronzani e via della Chiusa, la funzionalizzazione dei collegamenti viabilistici e del sistema della sosta del centro cittadino, anche tramite l'attivazione di un sistema di parcheggi interrati.

Sempre in piena coerenza con il PSC, gli interventi di RIPA dell'area Hatù (sottoposti ad intesa) saranno improntati a superare la conflittualità formale e funzionale con il contesto e a riqualificare verso funzioni prevalentemente residenziali l'ambito oggi occupato da una struttura produttiva in conflitto con l'intorno.

La sostenibilità dell'intervento dovrà essere garantita anche prevedendo la realizzazione di un collegamento ciclabile fra via Ronzani e via del Lido, la prosecuzione del percorso ciclabile fra centro sportivo Allende e il centro cittadino, la connessione del tessuto urbano fra l'area Lido e il centro cittadino e la realizzazione di una quota residenziale per le politiche abitative sociali.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: RES e compatibili, TER, COM al dettaglio ~~esclusivamente nell'ambito dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato~~ PRO esistenti ~~non~~ nocive alla salute pubblica ~~e PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa. Inoltre, è ammesso l'uso COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali~~

copia informatica per consultazione

~~al dettaglio esistenti e COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq~~.
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con il tessuto esistente, prevalentemente residenziale.

Dotazioni territoriali
Il settore Centro-Lido non presenta particolari criticità dal punto di vista del fabbisogno di dotazioni territoriali, calcolato in base alle linee guida del Ptcp.
In particolare, il verde pubblico esistente è di 334.643 mq, a fronte di un fabbisogno di 44.266 mq (quindi l'esistente è oltre sette volte superiore al fabbisogno); le attrezzature collettive sono 25.343 mq contro un fabbisogno di 19.184 (pari quindi al 132%) e i parcheggi pubblici sono oltre una volta e mezzo il fabbisogno (29.156 mq contro 16.874 mq).
Anche nello scenario futuro le dotazioni previste sono in grado di soddisfare abbondantemente il fabbisogno stimato (353.189 mq di verde contro un fabbisogno di 69.984 mq; 31.279 mq di attrezzature pubbliche contro un fabbisogno di 28.638 mq; 41.826 mq di parcheggi contro un fabbisogno di 27.429 mq).
~~E' pertanto ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 4 – Centro - Garibaldi

Strategie
Il settore urbano è interessato in prevalenza da un ambito TUC1 territorio urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale, per il quale si prevedono interventi di RIGE. All'interno di tale ambito, sono presenti tre aree classificate come TUM1 (ambiti dismessi o conflittuali per il contesto) per le quali si prevedono interventi di ~~RIPA~~ RIVA volti alla rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale dell'area previo trasferimento dell'attività esistente in area idonea nell'area n. 11 Clementi e interventi di RIPA per le aree n. 10 Carbonari e n. 12 Isonzo, che contirbuiranno al completamento formale e funzionale del tessuto residenziale in collegamento con la stazione Garibaldi, alla realizzazione di una quota di patrimonio Ers comunale, al rafforzamento del collegamento pedonale Centro-Meridiana.
Inoltre, gli ambiti TUC3 di grandi dotazioni territoriali sono destinati a interventi di CONS per dotazioni territoriali. Nell'ambito TUC 2 a nord si prevendono interventi di RIGE pe funzioni prevalentemente commerciali e terziare e dotazioni territoriali.
Sono infine presenti due aree di conclusione dei programmi approvati TUM2.

Compatibilità degli usi ammessi
Gli usi ammessi sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: RES, TER, COM al dettaglio~~, esclusivamente nell'ambito dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato~~ PRO ~~esistenti~~ non nocive alla salute pubblica ~~e PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa, COM medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 2.500 mq~~.

copia informatica per consultazione

~~Inoltre, è ammesso l'uso COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti e COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq.~~
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con il tessuto esistente, prevalentemente residenziale.

Dotazioni territoriali
Il settore Centro-Garibaldi non presenta criticità dal punto di vista del fabbisogno, calcolato in base alle linee guida del Ptcp.
In particolare, il verde pubblico esistente è di 122.593 mq, a fronte di un fabbisogno di 100.721 mq (quindi l'esistente è pari al 122% del fabbisogno); le attrezzature collettive (59.413 mq contro un fabbisogno di 58.584 mq) e i parcheggi pubblici (28.675 mq contro 28.187 mq) soddisfano il fabbisogno.
Le azioni previste dal PSC vanno a integrare la disponibilità di dotazioni; il verde pubblico passerà a 126.476 mq, rimanendo superiore rispetto al fabbisogno stimato (104.604 mq); le attrezzature collettive passano a 59.413 mq contro un fabbisogno di previsione di 61.011 mq e i parcheggi passano a 31.445 mq rispetto a un fabbisogno di previsione di 29.158.
~~E' pertanto ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 5 – Bolero

Strategie
Il settore urbano Bolero appartiene ad un ambito TUC2 (territorio urbanizzato consolidato ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari) per il quale gli interventi di RIGU previsti dovranno improntarsi al superamento della conflittualità formale e funzionale di attività produttive frammiste al tessuto residenziale recuperando il rapporto visuale con il paesaggio del lungo fiume e realizzando il collegamento tra il parco lungo fiume e il Parco Città Campagna di villa Bernaroli. ~~Il progetto di rigenerazione urbana~~ Gli interventi di RIGE considererannoà la conversione residenziale di parte degli edifici oggi adibiti ad attività produttive e artigianali, nonchè la qualificazione formale e funzionale del fronte stradale pervenendo al collegamento tra il tessuto urbano a est e quello a ovest di via Bolero e alla funzionalizzazione del nodo viabilistico tra via Bolero e l'asse attrezzato.

Compatibilità degli usi ammessi
Gli usi ammessi sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: RES, PRO~~RIC; TER~~, COM al dettaglio e ~~(commercio di vicinato) esistenti;~~ COM grandi superfici di vendita isolate esistenti, individuate nelle tavole grafiche del RUE ~~nelle~~ senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita~~; COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq; PRO non nocive alla salute pubblica; PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.~~
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le strategie di RIGU previste.

copia informatica per consultazione

Dotazioni territoriali

Il settore Bolero non presenta criticità dal punto di vista del fabbisogno di verde e parcheggi, calcolato in base alle linee guida del Ptcp.

In particolare, il verde pubblico esistente è di 27.722 mq, a fronte di un fabbisogno di 6.905 mq (quindi l'esistente è circa 4 volte superiore al fabbisogno); la dotazione di parcheggi è sufficiente (3.057 mq contro 2.907 mq richiesti).

Le attrezzature collettive sono invece del tutto assenti.

Le azioni previste dalla variante al momento non modificano le dotazioni o il fabbisogno; una volta che saranno meglio specificate, attraverso i percorsi partecipati, occorrerà andare a colmare le carenze di attrezzature, attraverso il miglioramento dei collegamenti con le attrezzature esistenti a sud dell'asse sud-ovest.

~~Per gli interventi di RIGU nel settore Bolero è ammessa la monetizzazione solo per le aree a verde pubblico, mentre occorrerà individuare le aree da realizzare a cessione, che dovranno, per quanto possibile, essere organizzate in modo tale da recuperare le carenze presenti anche attraverso il collegamento verso i settori più dotati di parcheggi e soprattutto di attrezzature collettive.~~

Settore Urbano 6 - Marullina - Dante

Strategie

Il settore urbano 6 è interessato prevalentemente da TUC4 (ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità), all'interno del quale sono presenti due aree TUM1 ambiti dismessi o conflittuali con il contesto; per l'area n. 16 Coop Italia~~, per i quali~~ si prevedono interventi di RIPA mentre per l'area n. 17 Zacconi si prevedono interventi di RIVA. E' infine presente ~~e~~ un ambito TUC 3 di grandi dotazioni territoriali destinato a interventi di CONS.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza ~~(TER, RIC, COM di vicinato, al dettaglio e con Sv inferiore a 200mq)~~. E' ammesso inoltre l'uso COM al dettaglio, l'uso produttivo (PRO)~~, per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi PRO esistenti~~ non nocivi alla salute pubblica e l'uso TCS~~.~~

Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con il tessuto esistente, prevalentemente residenziale.

Dotazioni territoriali

Il settore Marullina – Dante risulta piuttosto sfavorito dal punto di vista del soddisfacimento del fabbisogno di standard di dotazioni, calcolato in base alle linee guida del Ptcp.

In particolare, il verde pubblico esistente è di 112.962 mq, a fronte di un fabbisogno di 128.023 mq (quindi l'esistente è pari circa all'88% del fabbisogno); le attrezzature collettive e soddisfano solo il 78% del fabbisogno (56.680 mq contro un fabbisogno di

copia informatica per consultazione

72.484 mq), mentre i parcheggi pubblici sono poco più della metà di quelli necessari (22.429 mq contro 36.928 mq).
Trattandosi di uno dei settori che presentano un tessuto urbano maggiormente consolidato nel passato, e che pertanto non posseggono ampi spazi liberi da destinarsi ad attrezzature o a parcheggi, gli interventi previsto potranno solo mantenere il livello attuale, senza riuscire a risolvere le criticità pregresse (si confermerà quindi un rapporto fabbisogno/dotazioni pari al 87% per il verde pubblico, al 77% per le attrezzature collettive e al 62% per i parcheggi). ~~Per questo motivo nel settore urbano non sono ammesse monetizzazioni ma dovranno essere reperite le aree di dotazioni da destinare a cessione, cercando per quanto possibile di favorire le connessioni con i settori più dotati di parcheggi e attrezzature, così da compensare le carenze riscontrate favorendo uno scambio funzionale.~~

Settore Urbano 7 – Belvedere - Faianello

Strategie

Il settore urbano 7 presenta per una larga parte un tessuto urbanizzato consolidato prevalentemente produttivo, commerciale e terziario TUC2 per il quale si prevede una RIGE per funzioni residenziali a nord e a ovest e per funzioni commerciali e terziarie a est. Si prevedono interventi di RIGU per le aree TUC 1 e TUC 2 al centro del settore.
Si rileva anche la presenza di due aree TUC3 ambiti di grandi dotazioni territoriali a sud e a nord ovest dell'ambito per le quali si prevedono interventi di CONS.
Inoltre sono presenti due aree classificate come TUM1 per le quali si prevendono strategie di ~~RIPA~~RIVA.
Per l'area n. 19 Oikos si prevedono interventi di RIPA da subordinare a Intesa , volti a salvaguardare i valori paesaggistici dell'ambito trasferendo parte dell'edificabilità in altri ambiti.
Sono~~E'~~ infine present~~i~~e anche ~~un'area~~ due aree TUC2.1 in corso di trasformazione (PUA Agip e PUA Santa Rosa).

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza ~~(TER, RIC, COM di vicinato, al dettaglio e con Sv inferiore a 200mq)~~. ~~E' ammesso~~ Sono ammessi inoltre l'uso ~~produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi~~ COM, TER e gli usi PRO ~~esistenti~~ non nocivi alla salute pubblica.
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le strategie di RIGE, RIVA e RIPA previste.

Dotazioni territoriali

Il settore Belvedere-Fainaello presenta una buona dotazione di verde pubblico, pari a 87.196, cioè oltre tre volte il fabbisogno calcolato secondo gli standard forniti dal Ptcp (che è di 25.762 mq), anche se in realtà il Parco Faianello risulta scarsamente valorizzato e fruito dai residenti della parte dell'area verso la collina.

copia informatica per consultazione

La dotazione di altre attrezzature pubbliche è sufficiente (34.210 mq esistenti a fronte di un fabbisogno di 12.712 mq, quindi quasi 3 volte superiore), mentre i parcheggi pubblici sono quasi il doppio del fabbisogno (14.809 mq contro 8.453mq).
Il collegamento del parco Faianello con un percorso pedonale e ciclabile che raggiunge il parco Ruzzola (in corso di realizzazione), e il sistema collinare dell'Eremo permetterebbe di riqualificare questa parte dell'abitato.
A interventi realizzati, la dotazione di verde delle attrezzature pubbliche risulterà lievemente diminuita anche se sempre superiore al fabbisogno (91.973 mq per un fabbisogno di 33.180 mq di verde e 34.210 per un fabbisogno di 17.349 delle attrezzature collettive), la dotazione di parcheggi risulterà quasi immutata nel rapporto tra dotazioni e fabbisogno (pari al 197%: 39.512 mq su un fabbisogno stimato di 15.494 mq).
~~E' pertanto ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 8 - S. Biagio

Strategie
Il settore S. Biagio è caratterizzato dalla presenza di un tessuto urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale TUC1 diffuso per il quale si prevedono interventi di RIGE. I 4 ambiti TUM1 dismessi o conflittuali con il contesto presenti, saranno oggetto di RIPA per funzioni prevalentemente residenziali. (area n. 24 Norma e area n. 25 Cimarosa) e di RIVA (arean. 26 Villa Volpe e n. 27 Macero Marzabotto) Permarranno due aree TUC2 prevalentemente produttive commerciali e terziarie, per le quali si prevedono interventi di RIGE per funzioni produttive e terziarie e un'area TUC3 di grandi dotazioni territoriali, che dovrà essere sottoposta a CONS.

Compatibilità degli usi ammessi
Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza (TER, ~~RIC, COM di vicinato, al~~ dettaglio ~~e con Sv inferiore a 200mq~~PRO laboratoriale non nocivo alla salute pubblica, TCS)., PRO non nocivo alla salute pubblica; COM al dettaglio~~.~~ E' ammesso inoltre l'uso TER~~produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi PRO esistenti non nocivi alla salute pubblica~~.
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le caratteristiche che del tessuto prevalente (residenziale) e con le strategie di RIGE e CONS previste.

Dotazioni territoriali
Il settore S. Biagio presenta già ora una buona dotazione di verde pubblico (90.075 mq esistenti contro un fabbisogno di 62.874), per ciò che riguarda i parcheggi, la dotazione attuale (25.824 mq) copre abbondantemente il fabbisogno (18.148 mq).
La dotazione di attrezzature pubbliche è invece scarsa (25.824 mq contro un fabbisogno di 34.390 mq).
Gli interventi previsti confermano la dotazione di verde pubblico (che arriva a 97.539 mq contro un fabbisogno di 70.338 mq); rimane sostanzialmente invariato il rapporto tra fabbisogno e dotazione di parcheggi mentre gli interventi previsti non riescono a colmare

copia informatica per consultazione

il deficit in termini di attrezzature pubbliche 28.474 mq previsti rispetto ai 37.979 richiesti), che andrà recuperato, oltre che attraverso il recupero di aree in loco (trasformazione del nodo paesaggistico di Villa Volpe in un rinnovato nodo del sistema culturale di pubblica fruizione), anche attraverso il miglioramento dei collegamenti con le aree limitrofe, visto il ruolo strategico per il sistema culturale che l'area riveste sia a livello cittadino che di area vasta.
~~E' ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 9 - Ceretolo

Strategie

Il settore è prevalentemente urbanizzato consolidato residenziale TUC1, con la presenza di ~~3~~ ambiti TUM1 dismesse o conflittuali con il contesto e un ambito TUC3 di grandi dotazioni territoriali da conservare e valorizzare (CONS). Per l'ambito TUC1, si prevedono interventi di RIGE per funzioni prevalentemente residenziali, cui si affiancano interventi di ~~RIPA~~ RIVA improntati al completamento del tessuto urbano e al miglioramento del collegamento ciclo-pedonale tra l'abitato e il polo sportivo e scolastico e ad aumentare il patrimonio edilizia sociale. E' inoltre presente un programma già approvato (PUA Morandi).

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza (TER, ~~RIC,~~ COM~~di vicinato~~, al dettaglio e PRO laboratoriale, TCS ~~e con Sv inferiore a 200mq). E'~~ ammesso inoltre l'uso produttivo (PRO), ~~per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi PRO esistenti~~ non nocivo~~i~~ alla salute pubblica.
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le caratteristiche che del tessuto prevalente (residenziale) e con le strategie di RIGE, RIVA e RIPA previste.

Dotazioni territoriali

Il settore Ceretolo presenta buona dotazione di verde pubblico, pari a 85.814 mq, cioè di circa due volte il fabbisogno calcolato secondo le linee guida del Ptcp (che è di 42.975 mq), anche se il parco Fabbreria risente ancora di una condizione di marginalità rispetto all'abitato e non costituisce ancora un elemento di reale collegamento tra l'abitato e le scuole. La variante di riqualificazione dovrà quindi prevedere la realizzazione di collegamenti tra l'abitato e il centro scolastico attraverso il parco.
Nel complesso si può riscontrare un buon livello di dotazione di attrezzature di servizio (40.936 mq esistenti a fronte di un fabbisogno di 26.702 mq, quindi oltre una volta e mezzo superiore) e di parcheggi (13.863 mq contro 11.496 mq).
Nello scenario futuro, si prevede di aumentar ulteriormente la dotazione di parcheggi (che passerà a 14.279 mq a fronte di un fabbisogno di 11.805), mentre rimarrà costante il rapporto fabbisogno/dotazioni di verde (87.297 mq / 44.213 mq) e di attrezzature (40.936 mq / 27.476 mq).
~~E' pertanto ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 10 - Riale

Strategie

Si tratta di un settore caratterizzato dalla presenza del solo ambito TUC 1 tessuto urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale per il quale si prevedono esclusivamente interventi di RIGE per funzioni prevalentemente residenziali.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle favole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza (TER, ~~RIC~~COM, PRO laboratoriale non nocivo per la salute pubblica, TCS). E' previsto anche l'uso ~~COM~~ TER~~all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq. E' ammesso inoltre l'uso produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi PRO esistenti non nocivi alla salute pubblica.~~

Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le caratteristiche che del tessuto prevalente (residenziale) e con le strategie di RIGE previste.

Dotazioni territoriali

Il settore Riale presenta un'ottima dotazione di verde pubblico, pari a 78.765 mq, cioè quasi sette volte il fabbisogno calcolato secondo gli standard forniti dal Ptcp (che è di 15.390 mq).

La dotazione di parcheggi è ampiamente soddisfacente (5.909 mq contro 3.937 mq).

Esso presenta invece una scarsa dotazione di attrezzature pubbliche (5.446 mq contro un fabbisogno di 10.732 mq), il cui soddisfacimento andrà ricercato nel potenziamento dei collegamenti e delle relazioni funzionali con il nucleo di Riale, in comune di Zola Predosa.

~~E' ammessa la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 11 - Arcobaleno

Strategie

Si tratta di un settore che vede la presenza di un ambito TUC 1 tessuto urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale per il quale si prevedono interventi di RIGE per funzioni prevalentemente residenziali. Sono presenti inoltre 2 ambiti TUC2 prevalentemente produttivi commerciali e terziari per i quali si propongono interventi di RIGE, un ambito TUM1 e un ambito TUM3 (poli funzionali disciplinati da accordi territoriali) per il quale sono previste azioni di RIPA.

Compatibilità degli usi ammessi

Gli usi ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: usi residenziali (RES) o compatibili con la residenza (TER, ~~RIC~~COM. PRO laboratoriale, TCS). E' previsto anche l'uso COM ~~all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a~~

copia informatica per consultazione

~~200 mq e COM piccole, medie e grandi strutture di vendita nell'area commerciale integrata di livello superiore esistente quali risultano dai PUA di trasformazione attuativi del PTCP.~~
~~E' ammesso inoltre l'uso produttivo (PRO), per il quale l'uso laboratoriale è compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale; sono inoltre ammessi gli usi PRO esistenti non nocivi alla salute pubblica.~~
Sono infine ammesse strutture polifunzionali e commerciali definite da Accordi Territoriali e le funzioni del Polo Funzionale di cui all'Accordo Territoriale sottoscritto; ampliamenti del 10%~~.~~
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le caratteristiche che del tessuto prevalente (residenziale) e con le strategie di RIGE e RIPA previste.

Dotazioni territoriali
Il settore Arcobaleno presenta una dotazione di verde pubblico di 64.605 mq, quindi superiore al fabbisogno che è pari, in base ai parametri forniti dalle linee guida del Ptcp, a 48.275 mq. La dotazione di attrezzature collettive è circa tre volte il fabbisogno (27.510 mq contro 8.539 mq). La dotazione di parcheggi pubblici appare soddisfacente, in quanto è pari a circa 3 volte in fabbisogno (93.568 mq contro un fabbisogno di 26.712 mq).
Nello scenario futuro, rimangono sostanzialmente invariati i rapporti tra dotazioni e fabbisogno di parcheggi (107.408 mq / 40.552 mq), attrezzature pubbliche (27.510 mq /8.593 mq), mentre cala, pur rimanendo sopra al minimo, quello del verde pubblico (85.365 mq / 69.035 mq). In ogni caso, vista la scarsa naturalità dell'area e la presenza di sorgenti di rumore e inquinamento atmosferico, non si ritiene opportuno ricercare all'interno dello stesso settore ulteriori aree da destinare a verde pubblico, quanto piuttosto perseguire il collegamento tramite percorsi ciclopedonali e il potenziamento dei mezzi pubblici con quelle già esistenti nei settori vicini.
~~E' ammessa pertanto la monetizzazione di tutti gli standard.~~

Settore Urbano 12 - Meridiana

Strategie
Si tratta di un settore che vede la dominanza di un ambito TUC 2.3 in corso di trasformazione, da portare a conclusione secondo quanto approvato. Una piccola porzione del settore è classificata TUC 3 ambito di prevalentemente produttivo, commerciale e terziario; per questa sono previsti interventi di RIGE per funzioni prevalentemente produttive e terziarie.

Compatibilità degli usi ammessi
Gli usi~~a~~ ammessi nel settore urbano sono quelli individuati nelle tavole grafiche del RUE e in particolare: RES e compatibili, TER, COM ~~al dettaglio esclusivamente nell'ambito dei fronti e dei complessi commerciali di vicinato, COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti agli articoli; COM medie superfici di vendita isolate esistenti con limite della superficie di vendita (SV) a 1.500 mq; piccole, medie e grandi superfici di vendita nel centro commerciale di attrazione di livello inferiore esistente come previsto dal P.U.A. di iniziativa pubblica~~

copia informatica per consultazione

~~approvato e dai suoi Programmi Funzionali di Attuazione (PFA) con la possibilità di integrazione della SV autorizzata nei limiti definiti dal PTCP ; COM all'ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all'ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;~~ PRO ~~esistenti~~ non nocive alla salute pubblica; ~~PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa~~.
Pertanto si può concludere che gli usi ammessi non generano impatti negativi nel settore e sono compatibili con le caratteristiche che del tessuto prevalente (commerciale e terziario) e con le strategie di RIGE previste.

Dotazioni territoriali
Il settore Meridiana presenta una dotazione sufficiente di verde pubblico (pari a 101.723 mq rispetto ad un fabbisogno di 65.946 mq), attrezzature pubbliche (29.420 mq contro un fabbisogno di 21.003 mq) e parcheggi (55.365 mq contro un fabbisogno di 30.070 mq).
Nello scenario futuro il rapporto tra fabbisogno e dotazioni rimarrà sostanziamene invariato, garantendo quindi il soddisfacimento dei minimi dovuti. Nello scenario futuro, diminuisce leggermente il rapporto tra dotazioni e fabbisogno di standard, garantendo comunque il pieno soddisfacimento così come indicato dalle linee guida del PTCP (verde pubblico: 120.069 mq/ 84.291 mq; attrezzature pubbliche: 36.662 mq /28.245 mq; parcheggi: 62.767 mq / 37.472 mq).
~~E' ammessa pertanto la monetizzazione di tutti gli standard.~~

4.3 DISCIPLINA EDILIZIA

4.3.1 Prescrizioni per la progettazione di aree a verde pubblico o di uso pubblico

Gli interventi sulle aree pubbliche o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale che possono avere effetti sull'ambiente riguardano

- gli SPAZI APERTI URBANI (art. 7.3.3~~4.1~~), in particolare per ciò che riguarda I temi dell'ombreggiamento e dell'uso della vegetazione quale strumento per abbattere l'anidride carbonica, intercettare le polveri e produrre ossigeno.
- La RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE (7.3.8~~4.3~~), che dovrà, in generale, essere realizzata separatamente dalla rete di raccolta dei reflui.

Tali prescrizioni sono pienamente coerenti con gli obiettivi di sostenibilità assunti nel PSC e in particolare nelle seguenti strategie:

- Miglioramento della biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni;
- Gestione sostenibile delle risorse idriche, attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il

copia informatica per consultazione

risparmio idrico, la separazione delle reti fognarie, in coerenza con quanto previsto nel Piano d'Ambito e con le valutazioni effettuate dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Pertanto, anche in questo caso gli interventi previsti dal RUE mostrano piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità.

4.3.2 Dotazioni territoriali

Nei casi di trasformazione edilizia ed urbanistica con aumento del carico urbanistico deve essere ceduta al Comune la quantità di standard urbanistici calcolati secondo gli articoli al capo A-V della l.r. 20/2000. Tale quantità viene conteggiata relativamente alla quota di carico urbanistico aggiuntivo e del debito di standard (Si veda la valutazione dei singoli settori urbani).
Negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato gli interventi diffusi di riqualificazione edilizia ed energetica RIGE e CONS prevederanno di norma la monetizzazione delle dotazioni territoriali, ad esclusione delle funzioni che richiamano molto pubblico (art. 8.1.3) per le quali la dotazione dei parcheggi pubblici è fissata, in proporzione all'affluenza media prevista, nella misura di 1 posto auto ogni 6 persone.
Negli ambiti RIGU, RIVA e RIPA la monetizzazione delle dotazioni territoriali é ammessa con limitazioni differenti in considerazione delle diverse caratteristiche e del differente ruolo che i settori urbani svolgono ed è valutata e autorizzata dal Consiglio Comunale in relazione agli obiettivi stabiliti dal PSC.
Negli ambiti RIGU le quote di monetizzazione sono individuate attraverso il progetto partecipato. Negli ambiti RIPA le soglie di monetizzazione sono stabilite dal POC. Negli ambiti RIVA le soglie di monetizzazione sono stabilite nella convenzione sottoscritta.

4.3.3 Dotazioni ecologico ambientali

Le attrezzature ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi volti alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano, alla raccolta differenziata dei rifiuti.
Le indicazioni che il Rue fornisce al Titolo 9 sono coerenti con gli obiettivi di sostenibilità assunti dal PSC e già valutati coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità all'interno della Vas-Valsat del PSC stesso.
In particolare:

Indicazioni da Rue	Strategia PSC	Coerenza
9.23 PERMEABILITÀ DEI SUOLI In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, l~~L~~'area privata libera da edifici con destinazione diversa da quella produttiva, ~~potrà essere pavimentata per~~	**Miglioramento della biocapacità territoriale** attraverso la qualificazione delle piantumazioni;	✓

copia informatica per consultazione

~~non più del 60%~~dovrà essere permeabile per almeno il 40%~~. La restante porzione~~e dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero ~~d'alto fusto~~ di II grandezza o 6 arbusti ogni 50 mq.
Ove, in seguito agli interventi previsti ~~dalle presenti Norme~~dal RUE in ambiti del territorio urbano consolidato, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrate o fuori terra divenga inferiore al 40% ~~di~~ rispetto a quella del lotto, si potrà fare ricorso alla tecnologia del tetto o della parete verde […]. Percentuali inferiori al 40% sono comunque ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:
• preesistenti costruzioni fuori terra o interrate che non vengono demolite;
• preesistenti pavimentazioni bianche in macadam; preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie che non vengono demolite.
Ove si prevedano interventi in aree di ricarica delle acque sotterranee, individuate in tav. 5.3 del PSC, si prescrive che le pavimentazioni permeabili siano preferibilmente costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili; nel caso in cui fossero costituite da superfici destinate al transito e alla sosta dei veicoli (parcheggi drenanti) le acque devono essere sottoposte a trattamento prima della dispersione nel suolo o dell'immissione in corpo idrico recettore.
Si specifica che ai fini del calcolo della permeabilità le pavimentazioni in autobloccanti vanno computate nella misura del 50%.

Gestione sostenibile delle risorse idriche, attraverso …. il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, … ✓

9.34 AREE VERDI ~~E~~ GIARDINI E ORTI URBANI
[…] Le aree individuate dal RUE come "verde privato da mantenere"~~orti o giardini~~, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche, dovranno essere organizzate in modo da garantirne la conservazione, il restauro, la ricostituzione per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali. Per la disciplina di dettaglio si rimanda al vigente Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

Costruzione di reti ecologiche, come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio, a partire da uno studio minuto delle qualità ambientali del territorio, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc. ✓

Miglioramento della biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni; ✓

9.4 ORTI URBANI E OASI FELINE SU AREA PUBBLICA
Al fine di promuovere attività di socializzazione e agricoltura urbana, con delibera di Consiglio Comunale potranno essere individuate le aree pubbliche nelle quali realizzare orti urbani. e oasi feline.

Miglioramento della biocapacità territoriale attraverso la qualificazione delle piantumazioni; ✓

9.5 SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI
Tutti gli interventi di nuova costruzione o di

Sostegno alle azioni di riciclo dei rifiuti urbani~~Gestione dei rifiuti urbani~~, attraverso l'adozione di un sistema basato ✓

copia informatica per consultazione

ristrutturazione edilizia estesa all'intero edificio dovranno prevedere idonee piazzole esterne al lotto destinate all'esposizione dei rifiuti. Tali aree potranno essere anche chiuse e coperte secondo le prescrizioni del Servizio Ambiente.	sul porta a porta integrale, in coerenza con quanto previsto dal Piano d'ambito, che si pone gli obiettivi di miglioramento delle rese della raccolta differenziata, di miglioramento della qualità del servizio fornito, di diminuzione della produzione di rifiuto indifferenziato e di ottimizzazione dei percorsi operativi di raccolta;	
9.6 RETE ECOLOGICA COMUNALE Preliminarmente o contestualmente al POC verrà redatto il progetto della rete ecologica comunale sulla base delle direttive disposte. La rete interesserà aree pubbliche e private con lo scopo di assicurare le condizioni di sostenibilità ambientale al territorio e di integrarsi con le compensazioni ambientali previste dal PSC e dal Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.	**Costruzione di reti ecologiche**, come elemento di massimizzazione degli effetti di rigenerazione ecologica nei confronti della città e del territorio, a partire da uno studio minuto delle qualità ambientali del territorio, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc.	✓
~~**9.7.1 RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI**~~ ~~Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi a disposizioni relative a:~~ ~~☐ obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per consentirne l'impiego per usi compatibili (irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici...) e predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio;~~ ~~☐ 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.).~~	~~**Gestione sostenibile delle risorse idriche**, attraverso […] la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico […]~~	✓
9.7~~.2~~ AZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO in tutte le aree urbane ~~di riqualificazione~~RIGE e RIVA, che interagiscono con il reticolo idrografico minore e minuto, e nel caso di intervento sulle opere stradali e infrastrutture, devono essere svolte verifiche sulla funzionalità idraulica del reticolo idrografico minore e minuto: in prossimità dei punti di tombamento deve essere eseguita una video-ispezione per verificare lo stato di salute della condotta tombata e deve essere prodotta una relazione tecnica sulla capacità idraulica del tratto tombato di smaltire il deflusso del corpo	**Gestione sostenibile delle risorse idriche**, attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto […]	✓

copia informatica per consultazione

idrico a seguito di eventi meteorici intensi; nelle aree ~~di riqualificazione paesaggistica e funzionale, di trasformazione per l'inserimento della Nuova Porrettana~~RIPA e TANP o di realizzazione di nuove infrastrutture od opere, nel caso in cui gli interventi edilizi interagiscano con il reticolo idrografico minore e minuto, si deve effettuare un'analisi sulla funzionalità del corpo idrico: tale funzionalità deve risultare invariata a seguito dell'intervento di urbanizzazione. Nel caso in cui il corpo idrico abbia dei tratti tombati, si deve effettuare una video-ispezione per la verifica dello stato di salute della condotta, cui dovrà seguire relazione tecnica e analisi idraulica della capacità di smaltimento delle acque anche a seguito di eventi meteorici intensi
dovrà essere sempre rispettato il principio dell'invarianza idraulica, definita nel Glossario.

4.3.4 Disciplina degli usi e regole per il cambio d'uso

Si veda la valutazione dei singoli settori urbani.

copia informatica per consultazione

5. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Muovendosi il RUE all'interno della ~~conrnice~~cornice strategica e strutturale definite dal PSC, il presente Rapporto ~~Ambietnale~~Ambientale ha tenuto conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC, rimandando, dove pertinente, agli approfondimenti già effettuati nell'ambito della Vas-Valsat del PSC. Inoltre, considerato che il RUE è predisposto in conformità al PSC e non ne può modificare i contenuti, esso ne assume anche gli obiettivi di sostenibilità, rispetto ai quali la Valutazione ha riscontrato una piena coerenza.

In particolare:

- Gli interventi definiti dal RUE per le diverse funzioni con riferimento alle strategie di conservazione e valorizzazione, rigenerazione edilizia ed energetica, rigenerazione urbana, riqualificazione paesaggistica e funzionale, rivalorizzazione urbana, trasformazioni per inserimento nuova Porrettana, definite nel PSC, sono pienamente coerenti con gli obiettivi di sostenibilità assunti nel PSC;
- La disciplina particolareggiata definita dal RUE con riferimento al territorio rurale definisce ~~inteventi~~interventi coerenti con le strategie di ~~intevrento~~intervento ammesse; l'incremento di carico urbanistico consentito all'interno del territorio rurale è assolutamente contenuto; per tale motivo, non si prevedono effetti negativi sull'ambiente in seguito all'attuazione di quanto previsto dal RUE;
- La disciplina particolareggiata definita dal RUE con riferimento al territorio urbanizzato consolidato definisce ~~inteventi~~interventi coerenti con le strategie di ~~intevrento~~intervento ammesse; nel dettaglio, gli effetti di tali ~~inteevtni~~ interventi sono stati esaminati per ciascun settore urbano in cui è suddiviso il territorio comunale;
- Le valutazioni specifiche hanno verificato per ciascun settore urbano la coerenza delle strategie e degli usi previsti rispetto a quanto ammesso in base alle strategie del PSC. ~~La verifica del soddisfacimento del fabbisogno delle dotazioni territoriali ha portato a cofnermale la presenza di settori urbani in cui sarà consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali grazie alla presenza di dotazioni territoriali sufficienti, e settori urbani in cui la carenza di dotazioni detemrinal l'obbligo che ogni nuovo intervento debba cedere parte del lotto necessaria alla realizzazione delle dotazioni stesse al fine di garantire che all'aumento del carico urbanistico corrisponda il riequilibrio delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale.~~ In due casi (settori San Biagio e Riale) non si prevede che sia possibile recuperare interamente il fabbisogno di dotazioni in loco, pertanto si rimanda ai progetti partecipati e ai POC la valutazione approfondita del fabbisogno e l'eventuale progettazione di connessioni e collegamenti con i settori urbani confinanti al fine di consentirne il soddisfacimento.
- Le valutazioni specifiche condotte sulle disposizione edilizie che possono ~~potenzilmente~~potenzialmente avere effetti sull'ambiente (progettazione di aree a verde pubblico o di v–erde pubblico, dotazioni ~~terrtioriali~~territoriali, dotazioni ecologico ~~ambeitnali~~ambientali, disciplina degli usi e per le regole per il c–ambio d'uso, hanno mostrato Le indicazioni che il Rue fornisce al Titolo 9 sono coerenti con

copia informatica per consultazione

gli obiettivi di sostenibilità assunti dal PSC e già valutati coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità all'interno della Vas-Valsat del PSC stesso.

Si può quindi concludere che il RUE contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal PSC e non genera impatti significativi sull'ambiente.

copia informatica per consultazione

6. MONITORAGGIO

Nel rispetto del principio di non duplicazione, e per garantire coerenza e facilità di gestione del processo di monitoraggio, si ritiene che la verifica in itinere degli effetti del RUE debba essere condotta attraverso degli indicatori e target definiti nella Vaslat del PSC, in quanto gli interventi previsti dal RUE si attuano all'interno della cornice strategica e strutturale definita dal PSC.

Si rimanda pertanto al set di indicatori e alle tempistiche elaborate nella VALSAT del PSC.

copia informatica per consultazione

7. STUDIO DI INCIDENZA

Il Rapporto di VAS-VALSAT del PSC comprende lo Studio di Incidenza, in quanto nel territorio comunale ricadono zone SIC e ZPS.
Considerato che il RUE interviene all'interno delle linee strategiche del PSC, che si pone l'obiettivo del mantenimento e completamento delle connessioni ecologiche e della valorizzazione delle connessioni, con la definizione di una rete di percorsi e attraversamenti ciclopedonali di collegamento con il parco lungofiume e con la collina e che non prevede nuove trasformazioni del territorio, si conferma quanto contenuto nella Valsat del PSC in merito all'assenza di perturbazioni delle specie animali e vegetali, in quanto non sono previsti interventi che possano generare un declino demografico della popolazione o che possano contribuire, anche a lungo termine, alla riduzione o al rischio di riduzione della gamma di specie nel sito, né che prefigurino un rischio di scomparsa dell'habitat necessario al mantenimento a lungo termine della popolazione a causa delle azioni previste.
Per maggiori approfondimenti, si rimanda dunque al Rapporto di Valsat del PSC.

copia informatica per consultazione

adozione dCC n° 98 del 19.12.2013
approvazione dCC n ° ___del

COMUNE di
CASALECCHIO
di RENO
PROVINCIA
di BOLOGNA

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

NORME di ATTUAZIONE

VARIANTE per la RIQUALIFICAZIONE URBANA

■ **MAGGIO 2016** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT: ing. Simona Tondelli
SIT: p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici: Studio associato di ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici:
Studio Reia Srl
geol. Vincenzo Picotti

Sindaco: **Massimo Bosso**

Assessore: **Nicola Bersanetti**

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

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

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato il 19 dicembre 2013 con Delibera del Consiglio Comunale n. 98
Modificato il 29 luglio 2014 con Delibera del Consiglio Comunale n. 62
Modificato il 18 dicembre 2014 con Delibera del Consiglio Comunale n. 109
Controdedotto il _____ con Delibera del Consiglio Comunale n. __

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT:
ing. Simona Tondelli

SIT:
p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici
Studio Associato di Ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici
Studio Reia srl /geol Vincenzo Picotti

Legenda

~~Testo eliminato;~~ Nuovo testo; note di redazione

Individuazione delle previsioni subordinate all'acquisizione dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna ai sensi dell'art. 32, c. 10 della LR 20/2000 smi	Individuazione delle previsioni subordinate a riadozione ai sensi dell'art. 33, c. 1 della LR 20/2000 smi

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

INDICE

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 9

1 CONTENUTI, OGGETTI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) 11

1.1 CONTENUTI 11
1.2 RAPPORTO CON LA NORMATIVA SOVRAORDINATA E DI SETTORE 11
1.3 OGGETTI DEL TERRITORIO AVENTI RILEVANZA URBANISTICA OD EDILIZIA 11
1.3.1 Le costruzioni 12
1.3.2 Gli scavi archeologici 13
1.3.3 Deposito al suolo di materiali o di merci a cielo libero 13
1.3.4 Le dotazioni territoriali 13
1.4 ELABORATI DEL RUE 15
1.5 EFFICACIA 15
1.6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE EFFETTO SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA IN CORSO 16
1.7 SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE -EFFETTO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA IN CORSO 16
1.8 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI 16
1.9 RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE 17
1.10 AGGIORNAMENTO 17

2 DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO 19

2.1 CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS) 19
2.2 RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE) 19
2.2.1 Incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia rigenerativa di interi edifici utilizzando la strategia RIGE 21
2.3 RIGENERAZIONE URBANA (RIGU) 23
2.3.1 Processi partecipativi della strategia RIGU 24
2.4 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA) 25
2.5 RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA) 26
2.6 TRASFORMAZIONI DA AVVIARE PER NUOVA PORRETTANA (TANP) 26
2.7 CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI (PUA) 26
2.8 STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE 27

TITOLO 2 DISPOSIZIONI URBANISTICHE 29

3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO 31

3.1 DISCIPLINA GENERALE 31
3.2 AMBITI DI APPLICAZIONE 31
~~3.2.1.TUC 1: ambiti prevalentemente residenziali~~ 31
~~3.2.2.TUC 2: ambiti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari~~ 31
~~3.2.3.TUC 3: ambiti di grandi dotazioni territoriali.~~ 32
~~3.2.4TUC 4: ambiti di grandi infrastrutture per la mobilità~~ 32
3.3 D~~ISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLE ATE~~ CONTENUTI DELLE TAVOLE DEL RUE: ~~IL CARTIGLIO DI IDENTIFICAZIONE~~ 32
3.3.1 Le Aree territoriali elementari (A.T.E.) 32
3.3.2 Disciplina delle aree per servizi urbani (TCS) 33
3.3.3 ~~Rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici e permeabilità dei suoli~~ 33
3.4 PROGETTI D'INSIEME 34
3.5 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI (I.S.A) 34
3.5.1 I.S.A. in edifici soggetti a strategia CONS tutelati da disposizioni del MIBAC 34
3.5.2 I.S.A. in edifici soggetti a strategia RIGE o RIGU ~~ed Edifici soggetti a strategia~~ o CONS di tutela~~ti dalla pianificazione~~ comunale o destinati a servizi urbani (TCS) 34

copia informatica per consultazione

3.5.3 I.S.A. in edifici soggetti a strategia RIGE o RIGU o destinati a servizi urbani (TCS) purché non soggetti a strategia CONS 35

4 DISCIPLINA DEL TERRITORIO ~~URBANIZZATO~~ URBANO MARGINALE, ~~E~~ DEL TERRITORIO URBANIZZABILE E DI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO 39

4.1 INTERVENTI DI RIVALORIZZAZIONE URBANA 39
4.2 FORMAZIONE DEL POC 39
4.2.1 Aree di trasformazione urbanistica e Comparti perequativi 39
4.2.2 Articolazione delle schede operative 40
4.3 FORMAZIONE DEL PUA 40
4.3.1 Disegno urbanistico e regole perequative 41
4.3.2 Determinazione e utilizzo della QTR 41
4.3.3 Parti riservate ai privati (PRP) e Parti riservate al comune (PRC) 41
4.3.4 Variazioni in sede attuativa 41
4.3.5 L'utilizzazione della QTR da parte dei privati 42
4.3.6 Convenzione tra Comune e Privati 42
4.3.7 ~~Attuazione coordinata dei servizi previsti dal POC~~ 42
4.4 ~~AMBITI~~ AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANO (AET) 42

5 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ 43

5.1 CONCORSO DEI PRIVATI 43
5.2 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE 43
5.3 CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ 44

6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE 45

6.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE 45
6.1.1 ~~Conservazione e valorizzazione~~ Strategia e disciplina generale di intervento nel territorio rurale 45
6.1.2 ~~Valutazione d'incidenza ambientale per particolari interventi da realizzarsi in prossimità del SIC ZPS "Boschi di San Luca e destra Reno"~~ 46
6.1.3 Costruzione di infrastrutture 46
6.2 DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AMBITI ~~DI CONSERVAZIONE NEL~~ TR1, TR2 E TR3 47
~~6.2.1Ambiti agricoli da conservare (TR 1)~~ 47
6.2.1 Disposizioni particolari per il TR1 48
6.2.2 ~~Ambiti naturalistici a libera evoluzione~~ Disposizioni particolari per il ~~(TR 2)~~ 48
6.2.3 Disposizioni particolari per il ~~Nuclei storici da conservare (TR3)~~ 49
6.3 STRUTTURA E TIPI DEGLI INSEDIAMENTI RURALI 49
6.3.1 L'Azienda Agricola 49
6.3.2 Le Corti Rurali 50
6.3.3 Corti o edifici isolati non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola 50
6.3.4 Serra aziendale 50
6.3.5 Fabbricati per produzioni alternative 50
6.3.6 Allevamenti zootecnici 50
6.4 PROCEDURE 51
6.4.1 Progetto Unitario 51
6.4.2 Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA) 52
6.4.3 Piano di Recupero del Nucleo Storico 52
6.5 SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA 52
6.6 CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3) 53
6.7 CORTI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE RICONOSCIBILE (CATEGORIE 1, 2, 3) 55
6.8 EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIA 5) 57
6.9 CORTI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE ED AZIENDE SENZA CENTRO AZIENDALE (CATEGORIA 4) 57
6.10 CORTI O EDIFICI ISOLATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ESERCIZIO DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA SENZA VALORE STORICO - TESTIMONIALE (CATEGORIE 4, 5) 59

copia informatica per consultazione

6.11 EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5) ... 59
6.12 SERRE AZIENDALI ... 60
6.13 INFRASTRUTTURE TECNICHE ... 60
6.14 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI NEGLI EDIFICI DELLE CORTI RURALI ... 60
6.15 NUCLEI STORICI AGRICOLI (T3) ... 62

TITOLO 3 DISPOSIZIONI EDILIZIE ... 65

7 QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI ... 67

7.1 DECORO GENERALE ... 67
7.2 PRESCRIZIONI PER L'INTEGRAZIONE DELLE COSTRUZIONI NEL CONTESTO ... 67
7.2.1 ~~Coperture a falde - abbaini~~ ... 67
7.2.2 Prospetti ... 67
7.2.3 Tinteggiatura e colorazioni esterne ... 67
7.2.4 Infissi esterni ... 67
7.2.5 Scale, ascensori ed altri elementi architettonici ... 67
7.2.6 Elementi impiantistici esterni agli edifici ... 68
7.2.7 Camini, canne fumarie, comignoli ~~e sfiati~~ ... 68
7.2.8 Condizionatori ... 68
7.2.9 Antenne e parabole ... 68
7.2.10 Impianti solari o fotovoltaici ... 69
7.2.11 Aree scoperte di pertinenza ... 69
7.2.12 Recinzioni permanenti e muri di cinta ... 69
7.2.13 Passi carrai ed uscite dalle autorimesse ... 69
7.2.14 Tetti verdi ... 69
7.2.15 Pareti verdi ... 70
7.2.16 Schermature solari ... 70
7.2.17 ~~Portici Tecnologici e serre solari~~ ... 70
7.2.18 Barriere antirumore ... 70
7.3 PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO ... 70
7.3.1 Divieto di barriere architettoniche ... 71
7.3.2 Spazi sistemati a verde ... 71
7.3.3 Dotazioni degli spazi aperti urbani ... 71
7.3.4 Pavimentazioni degli spazi urbani ... 71
7.3.5 Aggetti su aree pubbliche ... 71
7.3.6 Marciapiedi e percorsi pedonali ... 72
7.3.7 Illuminazione degli spazi aperti ... 72
7.3.8 Raccolta e smaltimento acque meteoriche ... 72
7.3.9 Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi ... 73
7.3.10 ~~barriere architettoniche~~ ... 73
7.3.11 Dehors aventi rilevanza urbanistico-edilizia ... 74
7.4 LIMITI ALL'EDIFICAZIONE NELLE FASCE DI RISPETTO ... 75
7.4.1 ~~Zone di rispetto cimiteriale~~ ... 75
7.4.2 ~~Zone di rispetto stradale~~ ... 75
7.4.3 ~~Fasce demaniali~~ ... 75
7.4.4 ~~Fascia di rispetto delle linee elettriche~~ ... 75
7.4.5 ~~Costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto~~ ... 76
7.4.6 Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea mobile ... 76
7.4.7 ~~Emittenza radiotelevisiva~~ ... 76
7.4.8 Impianti fissi di telefonia mobile ... 76

8 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ... 77

8.1 DEFINIZIONE ... 77
8.2 ~~DISCIPLINA DELLE~~ DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ... 77
8.2.1~~Ambiti di riqualificazione paesaggistica o di trasformazione urbanistica~~ ... 77
8.2.1 ~~Ambiti di rigenerazione urbana, di rigenerazione edilizia e funzionale, di riqualificazione paesaggistica~~ Disciplina generale ... 77

copia informatica per consultazione

8.2.2 Ambiti disciplinati dal POC ... *79*
8.2.3 Funzioni che richiamano molto pubblico ... *79*
8.2.4 Parcheggi per biciclette e motocicli ... *79*
8.2.5 Modalità di cessione ... *79*
8.2.6 Coordinamento con gli interventi edilizi ... *80*
8.2.7 Concessione in gestione ~~ai soggetti attuatori~~ ... *80*
8.2.8 ~~Concorso dei soggetti attuatori~~ ... *80*
8.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE ... 80
~~Indirizzi generali, soglia e importi di monetizzazione~~ ... *80*
~~Attività commerciali al dettaglio~~ ... *81*
8.4 DOTAZIONI PERTINENZIALI AGLI INSEDIAMENTI ... 82
8.4.1 Parcheggi pertinenziali: quantità e dimensioni minime ... *82*
8.4.2 Parcheggi pertinenziali eccedenti il minimo di legge ... *82*
8.4.3 Parcheggi pertinenziali ad attrezzature urbane ... *82*
8.4.4 Collegamento con gli spazi pubblici ... *82*
8.4.5 Realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree pubbliche ... *83*
8.4.6 Parcheggi per disabili ... *83*
8.4.7 Parcheggi per biciclette ... *83*
8.4.8 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in edifici non residenziali ... *83*

9 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ... 85

9.1 DISCIPLINA GENERALE ... 85
9.2 9.2CONCORSO DEI PRIVATI ... 85
9.3 PERMEABILITÀ DEI SUOLI ... 85
9.4 AREE VERDI, ~~E~~ GIARDINI E ORTI URBANI ... 85
9.5 ORTI URBANI E OASI FELINE SU AREA PUBBLICA ... 86
9.6 SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI ... 86
9.7 RETE ECOLOGICA COMUNALE ... 86
9.8 RIS~~PARMIO DELLE RISORSE ENERGETICHE~~ ... 86
9.8.1 ~~Risparmio dei consumi idrici~~ ... *86*
9.9 AZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO ... 86
9.10 QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI STRUTTURE COMMERCIALI ... 86
9.11 AZIONI PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO AMBIENTALE ... 87

10 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI ... 88

10.1 REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI ... 88
10.2 REQUISITI IGIENICO-SANITARI ... 88
10.3 SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE ... 88
10.4 ALTEZZA DEI VANI ABITABILI ... 90
10.5 DIMENSIONE DEI LOCALI ... 90
10.6 PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI ... 91
10.6.1 Soppalchi ... *91*
10.7 SOTTOTETTI ... 92
10.7.1 ~~Dotazioni minime delle unità immobiliari~~ ... *92*
10.8 ISOLAMENTO ACUSTICO ... 92
10.8.1 Previsione di impatto acustico ... *92*
10.8.2 Valutazione di Clima acustico ... *92*
10.9 FOGNATURE ... 93
10.10 FUMI E POLVERI ~~E RIFIUTI LIQUIDI INDUSTRIALI~~ DI ORIGINE PRODUTTIVA ... 93
10.11 RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA ... 94
10.12 TECNOLOGIE COSTRUTTIVE ... 94
10.13 ~~ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE –~~ VERIFICHE PROGETTUALI PER L'ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI ... 94
10.13.1 ~~Resistenza al fuoco e prevenzione infortuni~~ ... *94*
10.14 RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI ... 94
10.15 RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI ... 94
10.16 RISPOSTA ALLA AZIONE SISMICA ... 95

copia informatica per consultazione

10.17 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO 95
10.18 PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI 95

11 PARAMETRI TECNICI EDILIZI 97

11.1 LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA) 97
~~*11.1.1Unità immobiliari ordinarie e di tipo speciale* ..... 97~~
11.1.1 Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari ordinarie 97
11.1.2 Applicazione e criterio di calcolo per le unità immobiliari speciali 98
11.2 SUPERFICIE UTILE (SU) E SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) 100
11.3 SUPERFICIE DI VENDITA (SV) 100
11.4 DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI 100
11.4.1 Distanza tra edifici - distanze dai confini 100
~~*11.4.2Distanze dai confini* ..... 101~~
11.4.2 Distanza dalle strade 101
11.4.3 Distanza dagli spazi pubblici 102
~~*11.4.4Visuale libera teorica (VL)* ..... 102~~
~~*11.4.5Deroga alle distanze per miglioramenti energetici* ..... 102~~
11.5 VOLUMI DEI FABBRICATI 103
~~*Volume convenzionale* (Vco) ..... 103~~
~~*Volume tecnico* ..... 103~~
11.6 ALTEZZE DEI FABBRICATI 103
~~*Altezza del fronte di un edificio* (HF) ..... 103~~
~~*Altezza totale di un corpo di fabbrica* (H) ..... 103~~
~~*Altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)* ..... 103~~

12 DISCIPLINA DEGLI USI E REGOLE PER IL CAMBIO D'USO 105

12.1 DEFINIZIONI DEGLI USI 105
12.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'USO COMMERCIALE (COM) 108
12.2.1 Commercio al dettaglio 108
12.2.2 funzioni miste di commercio all'ingrosso e al dettaglio 109
12.2.3 Artigianato di servizio 110
12.2.4 Linee guida per le Aree Commerciali ecologicamente attrezzate (Acea) 110
12.3 ~~USI AMMESSI NEI SETTORI URBANI~~ 110
12.4 REGOLE PER IL CAMBIO D'USO 112
12.4.1 ~~Cambio d'uso da funzione residenziale (RES)~~ 112
12.4.2 ~~Cambio d'uso da funzione residenziale (RES) in edifici soggetti a conservazione e valorizzazione~~ 112
12.4.3 ~~Cambio d'uso da funzione produttiva (PRO) o commerciale (COM)~~ 113
12.5 ~~DISPOSIZIONI PER LA RETE COMMERCIALE~~ 113
12.5.1 ~~Commercio al dettaglio~~ 113
12.5.2 ~~Unità immobiliari, edifici e organismi edilizi per funzioni miste di commercio all'ingrosso e al dettaglio~~ 114

13 ~~TITOLI ABILITATIVI E~~ PROCEDURE EDILIZIE 115

13.1 SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE) 115
13.2 ~~TITOLI ABILITATIVI~~ TIPI DI PROCEDURA 115
13.2.1 Attività edilizia soggetta ad autorizzazione paesaggistica o ad accertamento di compatibilità paesaggistica 115
13.2.2 Valutazione d'incidenza ambientale per particolari interventi da realizzarsi in prossimità del SIC-ZPS "Boschi di San Luca e destra Reno" 115
13.2.3 Attività edilizia soggetta a titolo abilitativo 115
13.2.4 Autorizzazioni per l'installazione di tende ~~parasole~~ esterne, paletti, dissuasori di sosta, specchi parabolici 116
13.2.5 Procedure per la gestione del Vincolo Idrogeologico 116
13.2.6 Progetti d'insieme 116
13.2.7 Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione (CIL) 116
13.2.8 Opere pubbliche e dotazioni territoriali 116

copia informatica per consultazione

13.2.9 Interventi per l'eliminazione di barriere architettoniche ... 117
13.3 COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP) ... 117
13.3.1 Compiti della CQAP ... 117
13.3.2 Composizione e nomina ... 117
13.3.3 Dichiarazione di indirizzi e consuntivo dell'attività ... 118
13.3.4 Funzionamento e pubblicità ... 118
13.4 CONFERENZA PER LA QUALITÀ ~~DELLE OPERE~~ URBANA (CQ~~O~~U) ... 119
13.5 CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ... 119
13.5.1 Tolleranze costruttive ... 119
13.5.2 Conduzione dei cantieri delle opere soggette a titolo abilitativo edilizio ... 119
13.5.3 Cartello di cantiere ... 120
13.5.4 Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE ... 120
13.6 DISCIPLINA ~~DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E~~ DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ... 120
~~13.6.1Contributo di costruzione~~ ... 120
13.6.1 Oneri di urbanizzazione ... 121
13.6.2 Costo di costruzione ... 121
13.6.3 Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni ... 122
13.6.4 Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione ... 122
13.6.5 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza ... 122
13.6.6 ~~Oneri nei cambi d'uso e nei frazionamenti~~ ... 123
13.7 DISCIPLINA DEL RIESAME DEI TITOLI EDILIZI ... 123

TITOLO 4 DISPOSIZIONI FINALI ~~E TRANSITORIE~~ ... 124

14 ~~NORME DI SALVAGUARDIA~~ ... 126

14.1 ENTRATA IN VIGORE ED EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI ... 126
14.2 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE ... 126
14.3 SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE ... 126
14.4 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI ... 127
14.5 RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE ... 127
14.6 COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE ... 127
14.7 DEPOSITO DI MATERIALI ACCATASTATI ... 127
14.8 IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI ... 127
14.9 CONCESSIONI PER DEHORS GIÀ RILASCIATE ... 127

ALLEGATO 1 TERRITORIO RURALE ... 130

ALLEGATO 2 GLOSSARIO ... 131

ALLEGATO 3 STRATEGIA RIGE ... 153

copia informatica per consultazione

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

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

1.1 CONTENUTI

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

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

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

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

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

In conseguenza dell'Accordo di Pianificazione, approvato con Delibera della Giunta Provinciale IP 2288 del 28 maggio 2013, la disciplina per il territorio rurale è valida fino all'approvazione della variante specifica al PSC e al RUE per il coordinamento con i progetti del Parchi dei Boschi di San Luca e del Parco dell'Eremo di Tizzano.[1]

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

1.2 RAPPORTO CON LA NORMATIVA SOVRAORDINATA E DI SETTORE

Come stabilito dall'art. 18bis della LR 20/2000 smi ~~15/2013~~ il RUE non contiene la riproduzione delle normative vigenti relative alle materie dell'edilizia e dell'urbanistica già definite da leggi statali o regionali, da atti di indirizzo, dalla normativa tecnica, dalla pianificazione sovraordinata al livello comunale, nonché da ogni altra normativa di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia. Pertanto i PUA e i titoli edilizi dovranno fare riferimento ai contenuti di competenza sovracomunale stabiliti da tali normative per gli aspetti non disciplinati dal presente RUE. I vincoli urbanistici alle trasformazioni sono altresì individuati nelle tavole e nella scheda dei Vincoli del PSC.

Si specifica che le indicazioni in materia di pericolosità sismica siano riferite sia agli interventi edilizi diretti in ambito rurale che a quelli negli ambiti consolidati.(1)

1.3 OGGETTI DEL TERRITORIO AVENTI RILEVANZA URBANISTICA OD EDILIZIA

Il RUE riguarda i seguenti oggetti del

[1] A seguito parere Città Metropolitana

copia informatica per consultazione

territorio come definiti ai successivi articoli:
- le costruzioni;
- gli scavi archeologici;
- il deposito al suolo di materiali o di merci e l'impianto di attività a cielo aperto;
- le dotazioni territoriali.

1.3.1 LE COSTRUZIONI

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

La realizzazione, la modifica, l'uso nonché la demolizione delle costruzioni sono sempre disciplinati dagli strumenti di pianificazione comunale. Al fine dell'applicazione delle presenti norme si considerano costruzioni legittimate tutte le costruzioni rispetto alle quali è dimostrato il titolo abilitativo rilasciato in data posteriore all'anno 1967.

1.3.1.1 Gli Edifici

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

1.3.1.2 Le Strutture Tecnologiche

Sono Strutture Tecnologiche:
- macchinari fissi e impianti informatici e telematici di ogni genere con o senza parti in movimento;
- silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non richiedono la presenza di persone al loro interno;
- strutture per il supporto di condutture aeree, sistemi di segnalazione e di illuminazione;
- strutture per le radio-telecomunicazioni;
- strutture con e senza parti in movimento per l'esercizio di attività sportive o affini, quali trampolini, piste, scivoli ecc.;
- ponti, gallerie e cunicoli praticabili.

I requisiti delle Strutture Tecnologiche sono disciplinati dalla normativa tecnico-specialistica vigente in materia, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco. La dimensione delle Strutture Tecnologiche è rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dalle presenti norme e quando stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione della pianificazione comunale.

1.3.1.3 Le Opere a Terra

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

I requisiti delle Opere a Terra sono disciplinati dalla normativa tecnico-specialistica vigente in materia, dagli strumenti di attuazione della pianificazione comunale ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco. La dimensione delle Opere a Terra è rilevante ai fini della disciplina urbanistica nei casi esplicitamente definiti dal RUE, dal POC e quando stabilito dal Comune in sede di approvazione degli strumenti di attuazione della pianificazione comunale o di progetti di opere pubbliche.

1.3.1.4 Le Recinzioni

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

1.3.1.5 Manufatti leggeri

Le strutture precarie di servizio presentano le seguenti caratteristiche:
- non contengono spazi attrezzati per la permanenza ~~del pubblico~~ di persone, a meno si tratti di costruzioni temporanee ~~per la durata di una stagione o per quella di manifestazioni, fiere, mercati~~;
- non sono dotate di allacciamenti fissi ai servizi a rete.

~~Le strutture precarie di servizio sono istallate su suolo pubblico o destinato all'uso pubblico mediante permessi temporanei~~. Le dimensioni e i requisiti delle strutture precarie di servizio sono stabilite, insieme con le tipologie

copia informatica per consultazione

costruttive, da norme e regolamenti specifici. Non sono oggetto del presente ~~paragrafo~~ articolo le strutture per il commercio ambulante, per manifestazioni temporanee e per lo spettacolo o l'intrattenimento viaggiante. Non ne sono altresì oggetto le strutture che sono parte integrante di altri tipi d'insediamento come gli insediamenti turistico ricreativi, i campeggi ecc. Nei casi suddetti strutture anche di carattere precario sono disciplinate dalle norme che regolano tali insediamenti nel loro insieme.

1.3.2 GLI SCAVI ARCHEOLOGICI

Gli scavi archeologici possono avere sia carattere permanente che temporaneo; essi sono disciplinati dalle leggi nazionali vigenti in materia. In particolare sono sottoposte a controlli archeologici sia preventivi che in corso d'opera da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici le aree interessate sia da interventi di nuova costruzione che da interventi di demolizione e ricostruzione.
La Soprintendenza subordina il nulla osta di competenza alle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere sottoposto alla sua approvazione ogni progetto che comporti movimentazioni di terra ex novo superiori a 40 cm di profondità e superiore a 10 mq di estensione ai fini di valutare la necessità di ulteriori indagini;
- qualora le suddette indagini portino alla luce elementi archeologicamente rilevanti questi andranno indagati con metodo stratigrafico sotto la direzione della Soprintendenza.

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

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

- in quanto incide sul paesaggio e sull'ambiente extraurbano, ove ammessa, è soggetta ad autorizzazione ai sensi di legge;
- in quanto incide sulle condizioni igieniche del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera, è disciplinata dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

Non sono oggetto del presente articolo:

- i depositi temporanei di materiali di scavo;
- i depositi temporanei di prodotti agricoli durante il raccolto;
- i depositi di materiali all'interno di Corti Rurali e lotti urbani attinenti all'attività produttiva ivi svolta.

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

1.3.3.1 Tipi di insediamenti produttivi all'aria aperta

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono aree attrezzate prevalentemente scoperte destinate ad attività come la prefabbricazione pesante, il deposito e la cernita di rottami, la lavorazione di materiali lapidei, la riparazione di mezzi pesanti, il deposito o la vendita di prodotti per l'edilizia e per gli impianti, il ricovero di mezzi pesanti.

- *Elementi tipologici dell'insediamento.*
- gli edifici o i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici aziendali;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare o del custode;
- ~~gli spazi occupati dalla vendita al minuto e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato per una superficie di vendita non superiore a 250 mq;~~
- ~~gli spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.~~

Dimensioni e requisiti dei vari elementi:

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

Q max e H max definiscono il Volume massimo edificabile nel lotto comprensivo ~~della eventuale abitazione pertinenziale e~~ delle strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo ordinario. Le strutture tecnologiche assimilabili a manufatti di tipo speciale e le tettoie aperte su almeno tre lati non sono computate. Nelle aree di deposito di materiali sfusi polverosi o potenzialmente sporcanti dovranno esser previsti adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche di dilavamento ai sensi della normativa regionale vigente[2].

1.3.4 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali consistono

[2] Ora DGR 286/05 e DGR 1860/06. Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

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

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

1.3.4.1 La viabilità

La Viabilità consiste nel sistema degli spazi necessari alla mobilità dei veicoli e delle persone. E' costituita dai seguenti elementi:

- sedi carrabili ed eventuali zone laterali alla carreggiata vera e propria riservate alla sosta degli autoveicoli;
- intersezioni carrabili a raso;
- svincoli carrabili a più livelli, sottovia e cavalcavia;
- aree complementari alle sedi viarie ed alle intersezioni e svincoli, destinate ad alberature, marciapiedi, piste pedonali e ciclabili, parcheggi permeabili ed elementi di arredo urbano;
- sedi riservate pedonali e ciclabili indipendenti dai tracciati delle vie carrabili;
- sottopassi o passerelle pedonali e ciclabili.

Le dimensioni ed i requisiti degli elementi della viabilità sono stabiliti di massima nel POC, nel RUE e in dettaglio in sede di PUA e di specifico progetto definitivo o esecutivo nel rispetto in ogni caso della normativa di settore.

1.3.4.2 Le infrastrutture di urbanizzazione

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

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

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

1.3.4.3 Le attrezzature e gli spazi collettivi

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

- **ani** asilo nido;
- **sma** scuola materna;
- **sel** scuola elementare;
- **sme** scuola media dell'obbligo;
- **sms** scuola media superiore;
- **cvv** servizi e impianti speciali per servizi diversi, pubblici e privati d'interesse pubblico, di carattere civico, commerciale, amministrativo, socio - sanitario e culturale;
- **opa** servizi parrocchiali, servizi sociali, scolastici e turistico - sociali di carattere confessionale;
- **cdr** casa di riposo;
- **asp** impianti sportivi;
- **ste** servizi tecnologici;
- **PP** parcheggi multipiano.

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

1.3.4.4 Gli spazi aperti attrezzati

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

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

1.3.4.5 Le dotazioni ecologiche ambientali

Le dotazioni ecologiche ambientali consistono nell'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione, a

copia informatica per consultazione

migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Esse riguardano:

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

1.4 ELABORATI DEL RUE

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

La Relazione Illustrativa, ~~Gli~~ elaborat~~i~~o illustrativ~~i~~o del RUE, ha~~nno~~ lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del RUE; a tal fine ess~~i~~a non ha~~nno~~ contenuti cogenti ma costituisc~~ono~~e un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. ~~È elaborato illustrativo la Relazione illustrativa~~.

Sono elaborati normativi:

- le presenti Norme Tecniche di Attuazione e i relativi allegati, tra cui il Glossario unificato del PSC, POC e del RUE,
- la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)
- ~~ed il seguente elaborato grafico~~
- la tav 1 - Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali.

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

1.5 EFFICACIA

Il RUE è efficace negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato e del territorio rurale individuati dal PSC.

Nelle parti del territorio ~~urbanizzato~~ urbano marginale individuate quali ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale o del territorio urbanizzabile individuate quali ambiti di trasformazione per inserimento della Nuova Porrettana sono ammissibili gli interventi rispettivamente descritti agli artt. 2.4 e 2.6 ~~di manutenzione ordinaria e straordinaria (escluso il cambio d'uso)~~ fino a quando non siano avviate alla trasformazione ~~dal~~ attraverso il POC.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici del RUE e le presenti norme si prescrive che prevalgono i contenuti delle Norme. Ogni dubbio interpretativo circa l'applicazione delle disposizioni di RUE andrà valutato alla luce degli indirizzi e direttive definite nelle Norme di PSC. (Ex art. 14.1) Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUE assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio previgente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 211 del 22/09/1972), nonché, per le parti di territorio demandate al RUE dal vigente PSC, il PSC e il POC previgenti (approvati con delibera Giunta Provinciale n. 48 del 26.02.2001 e s.m.i..) Sono fatti salvi i vincoli espropriativi previsti dal POC previgente fino a decorrenza dei rispettivi termini di efficacia. A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute, fatto salvo per le parti normative subordinate al perfezionamento dell'Intesa con la Città Metropolitana di Bologna.

copia informatica per consultazione

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

(Ex art. 14.2) Le norme del RUE, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 1.7, non si applicano alle comunicazioni, alle SCIA, alle DIA e alle domande di permesso di costruire presentate prima della sua entrata in vigore, purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali secondo le norme previgenti e purché i lavori vengano iniziati ed ultimati entro i termini ivi previsti fatte salve eventuali proroghe; è fatta salva altresì, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Dette norme non si applicano inoltre:

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

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

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

(Ex art. 14.3) Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 le misure di salvaguardia trovano applicazione per la parte urbanistica del RUE che, data la sua natura, è da assumere tra gli "strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" di cui all'articolo stesso.
Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le SCIA presentati prima dell'adozione del RUE, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del RUE sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PSC e RUE pre-vigenti.

1.8 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI

(Ex art. 14.4) Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi (PUA, di cui all'art. 31 della LR 20/2000 smi) presentati entro il 31.07.2013 in itinere, nonché quelli approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti PUA rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti; in caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 10 anni dalla data della relativa stipula. Sono in ogni caso fatte salve le convenzioni e gli Accordi approvati in data precedente a quella di approvazione del RUE.

copia informatica per consultazione

1.9 RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

(Ex art. 14.5) Ogni volta che le norme del RUE contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni intervenute.

1.10 AGGIORNAMENTO

Gli aggiornamenti delle presenti norme sono approvati dalla Amministrazione Comunale con la procedura di cui all’art. 33 della L.R. 20/2000 e smi. La modifica della disciplina particolareggiata del RUE, tav. 1, è approvata dal Consiglio Comunale con la procedura di cui all’art. 34 della L.R. 20/2000 e smi.
Ogni nuovo impianto fisso di telefonia mobile (nonché la rimozione di impianti esistenti) richiede l’aggiornamento della tav. l del RUE, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

2 DISCIPLINA DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO

Il PSC identifica alla tavola 2 i grandi areali cui riferire le strategie di intervento per ambiti del territorio aventi caratteristiche omogenee.
All’interno di questi ambiti il RUE individua le singole aree territoriali elementari (ATE), cui riferire le seguenti strategie:

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

Tali strategie si attuano attraverso un insieme sistematico di interventi e opere, come di seguito descritto.
Le ATE possono, a seconda dei casi, corrispondere ad un unico lotto o a più lotti.
Per interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione nelle ATE che ricadono nelle aree individuate di III livello nella tav. A2 del PSC, l’abilitazione del titolo edilizio è subordinato al positivo esito delle indagini preventive previste dalla normativa antisismica da effettuarsi con metodo non semplificato.
~~La tav. 2 del PSC suddivide il territorio comunale in ambiti soggette alle seguenti strategie~~.

2.1 CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

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

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

La conservazione e valorizzazione (CONS) è attuata attraverso un insieme sistematico di opere tese a conservare e qualificare gli elementi di valore naturale, storico e culturale delle costruzioni, a ripristinarne le funzionalità esistenti e a migliorare le prestazioni nell’ecosistema sia naturale che paesaggistico.
Gli interventi che attuano la strategia CONS sono suddivisi per il grado di tutela cui sono sottoposti dalla normativa vigente e si applicano nel seguente modo:

- negli edifici tutelati da disposizioni del MIBAC sono ammessi interventi di restauro scientifico definiti al punto c) dell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i e qualunque altro tipo di intervento venga consentito dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici;
- negli edifici tutelati dalla pianificazione comunale sono ammessi gli interventi, come definiti nell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i., di manutenzione ordinaria (punto a dell’allegato), di manutenzione straordinaria (punto b dell’allegato), di restauro e risanamento conservativo (punto d dell’allegato), di ripristino tipologico (punto e dell’allegato), ~~nonché gli interventi~~ di ristrutturazione edilizia ~~conservativa~~ (punto f dell’allegato) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell’edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi ~~delle finiture~~ principali dei paramenti esterni. In tale caso di ricostruzione fedele è ammesso il superamento dei limiti geometrici della sagoma planivolumetrica dell’edificio preesistente e l’~~a possibilità di~~ aumento della SCA esistente ~~dell’edificio~~ esclusivamente per l’ispessimento delle murature verso l’esterno della sagoma planivolumetrica e per l’inserimento di parcheggi e accessori interrati; nonché per la realizzazione degli Interventi Sempre Ammessi come definiti all’art. 3.5.2 del RUE.

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

- ~~la costruzione di abbaini, come definiti all’art. 7.2.1 del RUE~~; già in art. 3.5 ISA
- ~~lo spostamento di orizzontamenti e solai~~ già in ristrutt edilizia;
- ~~modifica delle bucature riproponendo gli stilemi architettonici originari~~. (spostato in art. 3.5 ISA)

2.2 RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)

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

copia informatica per consultazione

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

~~La rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale~~.(spostato in art. 2.2.1)

Negli ambiti in cui è attuata la strategia RIGE sono ammessi i seguenti tipi di intervento in base allo stato di fatto legittimato (lotti già edificati al 19/12/2013 o lotti liberi)

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

1A - interventi che non utilizzano incentivi per l'aumento della SCA esistente

- ~~manutenzione ordinaria punto a) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i.;~~
- manutenzione straordinaria punto b) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, compresi gli interventi di cambio d'uso di singole u.i. (nel rispetto della disciplina relativa alle dotazioni pertinenziali di cui all'art. 8.4 del RUE); esclusi gli interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione (compresi nel successivo punto 1B);
- gli interventi sempre ammessi come definiti al successivo articolo 3.5.2 e 3.5.3;

1B - interventi che utilizzano incentivi per l'aumento della SCA esistente

- ristrutturazione edilizia rigenerativa di interi edifici definita sulla base di quanto normato al punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i., come disciplinata all'art. 2.2.1 che segue;
- interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione nei lotti individuati al catasto al 19/12/2013 sui quali l'edificabilità esistente complessivamente calcolata tra edificio principale ed eventuali accessori risulti alla data del 19/12/2013 inferiore a mq 300 di SCA: in questo caso sono consentiti aumenti di SCA fino a 300 mq di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o fino a mq 390 di SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB

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

- ~~interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, su~~nei lotti liberi a destinazione residenziale (RES) sono consentiti ~~vigente della SCA di~~ interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i., per una SCA massima di mq 300 SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o di 390 mq SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB;
- nei lotti liberi a destinazione produttiva (PRO), sono consentiti interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i. per una SCA massima di mq 500 SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A1 o di 650 mq SCA portando la prestazione energetica dell'edificio alla classe A4 o nZEB.
- ~~interventi di nuova costruzione, come definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, sui lotti liberi del RUE vigente della SCA di mq 390 portando la prestazione energetica dell'edifico a livello quasi zero (nZEB);~~
- ~~interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione definiti al punto g) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i con le prescrizioni di livello comunale espresse ai punti che precedono;~~
- ~~gli interventi sempre ammessi come definiti al successivo articolo 3.5.~~

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

copia informatica per consultazione

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

La ristrutturazione edilizia rigenerativa, prevista dalla strategia di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE), è attuata attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale (spostato da art. 2.2).

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

(Ex art. 3.2) L’intervento di rigenerazione ~~edilizia ed energetica (RIGE) degli edifici~~ dovrà tenere in considerazione la permeabilità dei suoli, al fine di localizzare le superfici aggiuntive consentite dal RUE. Ove per questioni relative al mantenimento della permeabilità dei suoli o di rispetto delle distanze non sia possibile realizzare un ampliamento per aggiunta laterale è consentito~~a superare il valore dei Piani di Riferimento (PRI)~~ la sopraelevazione nel rispetto dei limiti alle altezze dei manufatti di cui alla tav. 4.4 del PSC ~~negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione~~.

Qualora le dimensioni del lotto lo consentano è inoltre possibile realizzare l’ampliamento anche non in aderenza all’edificio (nel qual caso l’edificio originario e l’edificio originato dall’incentivo dovranno raggiungere gli obiettivi di qualità che il progetto di rigenerazione si pone). È anche ammissibile trasferire la quantità edificatoria relativa all’ampliamento tra lotti differenti previa sottoscrizione di una convenzione che sancisca l’inedificabilità futura del lotto da cui decolla l'edificabilità a seguito dell’intervento e solo se è già individuato l’atterraggio e l’accettazione del proprietario del lotto in cui l’edificabilità atterra, oppure accedendo al registro dei crediti edilizi tenuto presso il Comune.

Nei settori urbani nr. 1 “Croce-Chiusa”, nr. 2 “via del Lavoro” e nr. 5 “Bolero” gli interventi di rigenerazione edilizia dovranno altresì includere fra gli obiettivi l’adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, di cui all’art. 9.7[3].

Gli incentivi ~~lae prescrizionei di livello comunale~~ sono distinti in base all’uso prevalente dell’edificio su cui si interviene, come dettagliato negli articoli seguenti.

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

Per ottenere incentivi una tantum rispetto alla SCA esistente occorre realizzare almeno uno dei due obiettivi:

1) ~~l’adeguamento~~ il miglioramento sismico dell’edificio (come definito con ~~LR 19/2008~~ DL 74/2012) ~~e quello delle dotazioni pertinenziali~~ e
2) il miglioramento ~~portare~~ della prestazione energetica dell’edificio portandolo almeno in classe A1, oppure fino alla classe A4 o ~~livello quasi zero~~ ~~(~~nZEB~~)~~.

Relativamente all’obiettivo 1) si specifica che il grado di miglioramento sismico raggiunto dalla struttura è valutabile attraverso il coefficiente di vulnerabilità sismica αCu (definito in allegato alle seguenti norme) in funzione della tipologia di intervento:

- **1A) intervento all'interno del volume esistente o ampliamento laterale.** La prestazione dello stato di fatto rispetto alla soluzione di progetto deve aumentare per effetto del Miglioramento o Adeguamento sismico della struttura preesistente;
- **1B) intervento di sopraelevazione parziale o totale.** Le opere devono sempre garantire l'Adeguamento sismico

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

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

Relativamente all’obiettivo 2) si specifica che

[3] Recepimento osservazione Autorità di Bacino del Reno

copia informatica per consultazione

il grado di miglioramento è valutato attraverso il coefficiente di prestazione energetica EPigl calcolato secondo la normativa regionale ~~potendo così~~ a~~umentare~~ ~~del la SCA esistente dell'edificio 30%~~
L'incentivo rispetto alla SCA esistente è così quantificato nella tabella che segue

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

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

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

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

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

È consentita la percentuale di aumento del 50% di SCA subordinatamente al raggiungimento di uno dei seguenti obiettivi:

1) ~~miglioramento della classe energetica attuale dell'intero edificio (salto di almeno una classe)~~ realizzare l'ampliamento secondo la normativa energetica vigente;
2) migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 2%.

In alternativa l'intervento potrà altresì raggiungere l'indice fondiario massimo UFL di 2,8 mq ~~di~~ SLP ~~su~~/mq ~~di~~ SF subordinatamente al rispetto del rapporto di copertura Q non superiore a 0,7 mqSq/mqSF e al contenimento dell'altezza massima HF entro 14,00 ml (nel rispetto dei limiti alle altezze dei manufatti di cui alla tav. 4.4 del PSC), qualora l'edificio originario e quello originato dall'incentivo rientrino in classe A4 o nella categoria a energia ed emissioni quasi zero (nZEB).
In caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA aggiuntiva che accede agli incentivi una tantum è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.
Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti, devono rispettare le procedure previste dall'art. A14bis della LR 20/2000 smi.

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

È consentita la percentuale di aumento del 30% di SCA subordinatamente al raggiungimento di uno dei seguenti obiettivi:

1) realizzare l'ampliamento in classe energetica A1;
2) migliorare il coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 10%.

~~della classe energetica A per tutto l'edificio~~.
In alternativa l'intervento potrà altresì raggiungere l'indice fondiario massimo UFL di 2,8 mq ~~di~~ SLP ~~su~~/mq ~~di~~ SF subordinatamente al rispetto del rapporto di copertura Q non superiore a 0,7 mqSq/mqSF e al contenimento dell'altezza massima HF entro 14,00 ml (nel rispetto dei limiti alle altezze dei manufatti di cui alla tav. 4.4 del PSC), qualora l'edificio originario e quello originato dall'incentivo rientrino in classe A4 o nella categoria a energia ed emissioni quasi zero (nZEB).
In caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA aggiuntiva che accede agli incentivi una tantum è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.

2.2.1.4 Incentivi una tantum per interventi su edifici a uso prevalentemente commerciale (COM)

~~Relativamente alla SCA dell'edificio occorre~~

copia informatica per consultazione

~~fare riferimento a quanto previsto nel presente articolo per l'ATE PRO. Si precisa che la superficie di vendita SV può raggiungere le soglie ammesse dal POIC o dal RUE subordinatamente al miglioramento della classe energetica attuale (salto di almeno una classe).~~ È consentita la percentuale di aumento del 20% di SCA subordinatamente al miglioramento del coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 15%, ferma restando la superficie di vendita ammissibile ai sensi dell'art. 12.2 delle presenti norme.

2.3 RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)

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

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

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

Nei settori urbani nr. 1 "Croce-Chiusa", nr. 2 "via del Lavoro" e nr. 5 "Bolero" gli interventi di rigenerazione dovranno altresì includere fra gli obiettivi l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità idraulica, di cui all'art. 9.7[4].

Nell'ambito RIGU Bastia nei locali al piano terra dei civici 2, 2/2 e 4 di via della Bastia, attualmente destinati ad uso commerciale/artigianale, è fatto divieto di qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso fino al completamento degli interventi di bonifica di cui al punto 4 del provvedimento di approvazione del documento di Analisi di Rischio sito specifica della Città Metropolitana di Bologna (determina dirigenziale 2010/2015 PG 95076 del 28/7/2015).

a) Interventi ammessi con progetto partecipato

Negli ambiti ~~in cui è attuata la strategia~~ RIGU, subordinatamente all'approvazione di un progetto partecipato, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

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

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

[4] Recepimento osservazione Autorità di Bacino del Reno

copia informatica per consultazione

comma 4bis[5] della LR 20/2000 smi.
Gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato cui si applica tale strategia sono individuati nella tav. 2 del PSC.

b) Interventi ammessi in assenza di progetto partecipato

In attesa dell'approvazione dei progetti partecipati negli ambiti ~~soggetti a~~ RIGU sono consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensivi del cambio d'uso o del frazionamento esclusivamente di singola unità immobiliare, ~~purché~~ con possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali dovute ~~nel rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute e non monetizzabili ai sensi dell'art. 8.3.1 del presente RUE~~,
- gli interventi sempre ammessi come definiti al successivo articolo 3.5;
- negli ambiti RIGU che ricadono anche parzialmente nel contesto di un complesso commerciale di vicinato è ammesso anche in attesa del progetto partecipato il cambio d'uso verso funzioni commerciali nei limiti di cui all'art. 12.4.3.
- interventi di ampliamento fino al 30% della SCA delle attività produttive esistenti e non dannose per la salute e nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica.

c) Interventi non ammessi in assenza di progetto partecipato

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

- interventi di frazionamento esteso ad interi ~~degli~~ edifici ~~e delle infrastrutture o~~
- cambi d'uso estesi ad interi edifici.

2.3.1 PROCESSI PARTECIPATIVI DELLA STRATEGIA RIGU

Il progetto partecipato riguarda tutti i proprietari di unità immobiliari compresi entro il perimetro di un ambito in cui si applica la strategia RIGU ed è esteso a tutti i residenti o ai titolari di attività insediate nel medesimo ambito, nonché agli stakeholders individuati dal progetto . Qualora riguardi la valorizzazione di un sistema commerciale, il progetto partecipato è esteso anche a rappresentanti delle organizzazioni di categoria del commercio. Preliminarmente all'avvio del progetto partecipato il Comune individua il Responsabile del procedimento, i rappresentanti del Consiglio Comunale e quelli della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che parteciperanno a tutte le fasi del progetto.
Al fine di supportare l'avvio del percorso di partecipazione il Responsabile del procedimento, nei modi previsti dall'art. 11 della L.241/90 e in base alle direttive definite dal PSC, predisporrà un documento degli elementi di fattibilità individuando i proprietari degli immobili incisi giuridicamente dal progetto e definendo in prima approssimazione il perimetro degli ambiti in cui definire gli interventi di trasformazione e di quelli in cui definire interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia rigenerativa anche attraverso accordi ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000.
Il progetto partecipato sarà in generale articolato tenendo conto delle seguenti fasi:

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

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

[5] A seguito parere Città Metropolitana.

copia informatica per consultazione

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

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

Tutte le unità immobiliari realizzate sia attraverso demolizione e ricostruzione, sia attraverso modifiche della destinazione d’uso dovranno essere corredate:

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

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

Al fine della definizione del progetto partecipato la QTR di diritto, che peraltro corrisponde alle SCA esistenti, e l’indice fondiario dei singoli lotti si ottengono dividendo la SCA esistente per l’estensione del lotto. Quantità maggiori sono ottenibili attraverso l’attivazione di interventi di rigenerazione edilizia o attraverso la negoziazione di QPB con il Comune.[6]

Gli interventi di riqualificazione edilizia e di nuova edificazione dovranno essere rivolti altresì alla risoluzione delle eventuali criticità idrauliche con la realizzazione di sistemi di laminazione delle acque piovane o lo scarico diretto nel Fiume Reno.[7]

2.4 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE (RIPA)

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

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

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

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

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

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture, punti a) e b) dell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture, punto d) dell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia, punto f) dell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, di singole unità immobiliari;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, punto i) dell’allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i,;

[6] A seguito di parere Città Metropolitana
[7] A seguito di osservazione Autorità di Bacino

copia informatica per consultazione

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

2.5 RIVALORIZZAZIONE URBANA (RIVA)

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

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

La rivalorizzazione urbana (RIVA) è attuata attraverso azioni sistemiche volte a garantire, a fianco del miglioramento della qualità estetica e compositiva del tessuto urbano, anche un livello di dotazioni ambientali e di attrezzature pubbliche tali da integrarsi in maniera efficace al sistema urbano circostante, pervenendo al miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva, come illustrato nelle NTA del PSC. Gli ambiti RIVA si attuano direttamente attraverso uno o più ~~titoli abilitativi~~ pratiche edilizie convenzionate e sono soggetti ai medesimi obblighi degli ambiti RIPA di cui al cap. 5 (realizzazione di ERS, contributo di sostenibilità, realizzazione o monetizzazione delle dotazioni, indagini sismiche).

La seguente tabella riepiloga gli ambiti RIVA per settore urbano

Settore urbano	Ambito RIVA
1- Croce-Chiusa	3 Andrea Costa
4 Centro-Garibaldi	11 Clementi 13 via Isonzo
6 Marullina-Dante	17 Scuole Zacconi
7 Belvedere-Faianello	21 Puccini 22 Mazzetti
8 S. Biagio	25 Villa Volpe 27 Macero Marzabotto
9 Ceretolo	30 Libertà 31 Fosso Ceretolo 32 Belvedere

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

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle infrastrutture, punti a) e b) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle infrastrutture, punto d) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i;
- ristrutturazione edilizia, punto f) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i, di singole unità immobiliari, con esclusione del cambio d'uso dell'intero edificio e degli interventi di nuova costruzione conseguente a demolizione;
- demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, punto i) dell'allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i,;

2.6 TRASFORMAZIONI DA AVVIARE PER NUOVA PORRETTANA (TANP)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzabile periurbano ed è disciplinata dal POC secondo le direttive definite dal RUE.
Le trasformazioni da avviare per la realizzazione della Nuova Porrettana (TANP) sono attuate mediante azioni sistemiche volte a garantire nuove condizioni di funzionalità e sostenibilità del territorio e nuove connessioni territoriali. Le funzioni, le edificabilità e le condizioni di sostenibilità per l'attuazione delle previsioni del PSC relativamente a questi ambiti sono disciplinati dal POC o da Accordi di Programma secondo la disciplina in essi definita. Gli interventi disciplinati dal POC ~~sono soggetti~~ si attuano attraverso ~~alla Disciplina particolareggiata del~~ PUA. Gli interventi ammessi negli ambiti TANP sono pertanto dettagliati nei Piani Urbanistici Attuativi approvati dal Consiglio Comunale ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 della LR 20/2000 smi. In attesa dell'approvazione dei PUA negli ambiti soggetti a TANP sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ~~e straordinaria~~ degli edifici e delle infrastrutture.

2.7 CONCLUSIONE DEI PROGRAMMI APPROVATI (PUA)

Tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato o marginale ed è disciplinata dai PUA o da titoli edilizi convenzionati approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data di adozione delle presenti norme. Eventuali variazioni di detti Piani Attuativi avverranno

copia informatica per consultazione

secondo quanto disposto ai seguenti comma:

- gli insediamenti pianificati con **piano attuativo anteriore al PRG ’89 attualmente in corso** corrispondono alle aree comprese nel TUM 2 ~~3~~.3 che sono in corso di attuazione secondo Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica approvati dal Consiglio Comunale. Gli interventi previsti in tali PUA si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono i Piani Urbanistici Attuativi approvati, i Programmi Funzionali di Attuazione (PFA) o i Programmi di Coordinamento delle Unità di Attuazione (PCA). Gli interventi che non hanno ancora raggiunto la fine dei lavori potranno adeguarsi al parametro della superficie catastale SCA secondo i coefficienti di conversione definiti nella relazione illustrativa del RUE. allegando ad ogni titolo abilitativo un prospetto riepilogativo che dimostri anche il bilancio delle quantità di edificazione in superficie lorda SU’89 ovvero SUL’95. Tale bilancio dovrà dimostrare il rispetto degli indici previsti dai Piani Particolareggiati vigenti. Ogni variazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal POC
- Gli insediamenti soggetti a **Piano attuativo conforme al PRG ’89 e tuttora in corso** corrispondono ad aree interessate da processi attuativi residenziali in corso di conclusione, alle aree destinate a programmi attuativi per nuovi insediamenti, a quelle riservate a servizi pubblici urbani, agli ambiti che sono in corso di attuazione secondo Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ovvero Piani di Recupero e Progetti Unitari approvati dal Consiglio Comunale successivamente al 22.09.1992 e prima del 19.12.2013. Gli interventi previsti in tali Piani attuativi si attuano secondo quanto contenuto negli elaborati che compongono i Piani Particolareggiati approvati. Gli interventi che non hanno ancora raggiunto la fine dei lavori potranno adeguarsi al parametro della superficie catastale SCA secondo i coefficienti di conversione definiti all’articolo 11 dell~~e~~a ~~presenti Norme~~ Relazione illustrativa del RUE allegando ad ogni titolo abilitativo un prospetto riepilogativo che dimostri attraverso il calcolo espresso in superficie lorda SUL che non viene superata la QTT approvata col Piano Particolareggiato vigente. Ogni variazione dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione dovrà attenersi alla disciplina specifica fissata dal POC. Qualora le variazioni generate da prescrizioni particolari contenute nel POC non comportino modifiche delle sagome di ingombro degli edifici né degli standard definiti dal Piano Particolareggiato, si procederà ad aggiornare il Piano Particolareggiato con le procedure previste dalla LR. 20/2000, articolo 35.

2.8 STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

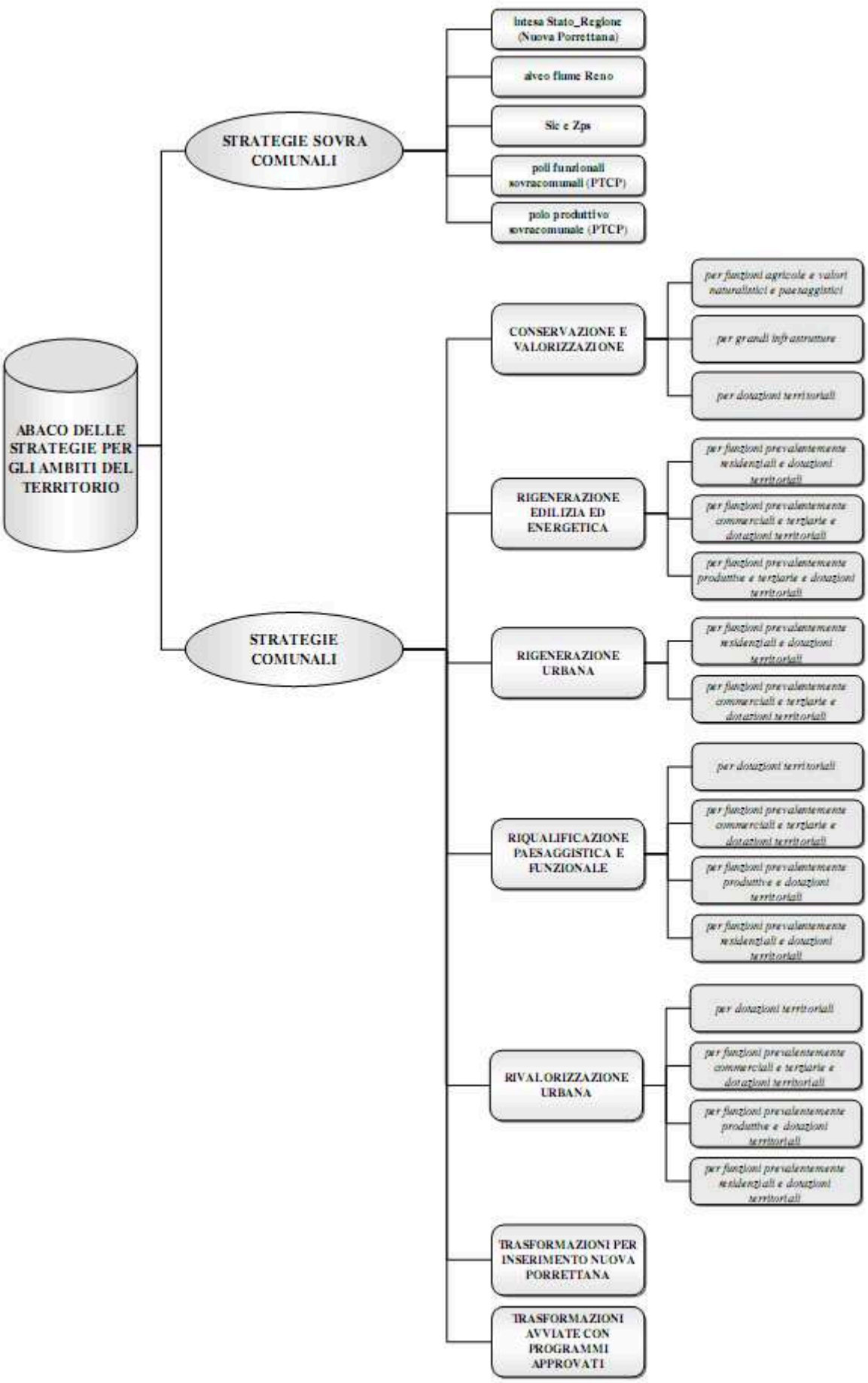
Il PSC distingue gli ambiti soggetti a strategie di livello sovracomunale e quelli soggetti a strategie di livello comunale.

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

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

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

copia informatica per consultazione



copia informatica per consultazione

TITOLO 2

DISPOSIZIONI URBANISTICHE

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO

3.1 DISCIPLINA GENERALE

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

3.2 AMBITI DI APPLICAZIONE

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

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

~~3.2.1.TUC 1: AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI~~

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

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

~~Tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico (di cui all'art. 8.2.2) e comportano la cessione di aree per dotazioni territoriali sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato. In tale caso la convenzione dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali. Saranno definiti i tempi per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per il pagamento delle quote monetizzate ove ammesse. La stessa convenzione conterrà inoltre le congrue garanzie fideiussorie in caso di realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.~~

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

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

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

~~3.2.2.TUC 2: AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI~~

3.2.1.1 ~~Articolazione e disciplina generale~~

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

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

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

copia informatica per consultazione

~~alla disciplina di conservazione del RUE.~~
~~Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie avvengono per intervento diretto semplice o convenzionato diverse modalità che siano indicate attraverso prescrizioni particolari negli elaborati grafici.~~
~~Tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico (di cui all'art. 8.2.2) e comportano la cessione di aree per dotazioni territoriali sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato. In tale caso la convenzione dovrà contenere la individuazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali. Saranno definiti i tempi per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per il pagamento delle quote monetizzate ove ammesse. La stessa convenzione conterrà inoltre le congrue garanzie fideiussorie in caso di realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.~~
~~Gli interventi con aumento di carico urbanistico che comportano la sola monetizzazione delle dotazioni territoriali sono invece soggetti a titolo abilitativo semplice con specificazione del debito standard assolto.~~
Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 2 è assimilato a zona omogenea D.

~~3.2.3.TUC 3: AMBITI DI GRANDI DOTAZIONI TERRITORIALI.~~

3.2.1.2 ~~Disciplina generale.~~

~~Gli ambiti TUC 3 individuati dal PSC ospitano le grandi dotazioni territoriali del sistema urbano. Le singole aree per servizi urbani (TCS) con le caratteristiche funzionali attribuite dal POC, sono preordinate alla espropriazione ove non appartengano già ad Enti pubblici, morali o religiosi aventi come fine istituzionale la realizzazione e la gestione delle attrezzature previste, ovvero ove non siano sistemate e gestite dai privati per specifiche destinazioni previste, mediante apposite convenzioni.~~
~~La disciplina particolareggiata delle aree in oggetto fa riferimento alle tavole del POC ed alla tav. 1 del RUE, dove esse sono individuate da simboli grafici e didascalie che ne precisano la destinazione specifica e, quando necessario, indicano gli edifici di valore architettonico ai quali applicare la strategia CONS.~~
~~Le destinazioni indicate per gli edifici e le aree destinate a servizi possono essere sostituite da altre di interesse generale attraverso motivata deliberazione del Consiglio Comunale ovvero in sede di POC.~~
~~Le quantità edilizie per ciascuna area e destinazione sono fissate dal Consiglio Comunale in sede di PUA ovvero all'atto dell'approvazione del progetto di fattibilità.~~
~~Le modalità qualitative di intervento in tali aree sono disciplinate al titolo 3.~~
Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 3 è assimilato a zona omogenea F.

~~3.2.4TUC 4: AMBITI DI GRANDI INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ~~

~~Tali aree sono individuate come TUC 4 nella tavola 3 del PSC. Le aree destinate alla grande viabilità di livello sovracomunale ed alle opere di mitigazione ambientale sono definite dalla vigente legislazione come approvate dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 80 e 81 del DPR 616/77.~~
Ai fini del D.M. 1444/68 il TUC 4 è assimilato a zona omogenea F.

3.3 ~~DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLE ATE~~ CONTENUTI DELLE TAVOLE DEL RUE: ~~IL CARTIGLIO DI IDENTIFICAZIONE~~

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

La tav. 1 del RUE suddivide gli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, di cui al precedente art. ~~xx~~ 3.2, in sottoambiti chiamati Aree Territoriali Elementari (ATE) omogenee per disciplina urbanistica. ~~L'individuazione cartografica delle ATE è contenuta nell'elaborato grafico tav. 1 del R.U.E e fa riferimento alla presenti norme.~~
Ad ogni ATE é associato un cartiglio di identificazione che riporta gli elementi fondamentali di disciplina:

- il numero d'ordine dell'ATE (composto da quattro cifre delle quali la prima indica il numero del settore urbano, la seconda il numero della tavola di riferimento, la terza e la quarta il numero progressivo attribuito all'ATE nella specifica tavola);

copia informatica per consultazione

- l'uso prevalente degli edifici e dei lotti (v. cap 12 del RUE);
- la strategia di intervento ammessa (v cap. 2 del RUE).

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

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

- ~~cartiglio di identificazione e prescrizioni particolari per ciascuna ATE;~~
- aree per dotazioni territoriali, servizi pubblici o di interesse pubblico, e funzioni ammesse;
- edifici tutelati
- aree verdi ~~e spazi ortivi da conservare~~ e giardini (v. art. 9.4 del RUE)
- ~~complessi~~ tipologie commerciali al dettaglio ~~di vicinato~~.
- fasce di rispetto delle grandi infrastrutture, fasce di rispetto cimiteriale, ingombro della nuova Porrettana;
- accesso comune a più ATE;
- prescrizioni particolari per specifiche situazioni.

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

Nelle aree corrispondenti ad accessi comuni a più ATE il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una tavola d'insieme sottoscritta da tutti gli aventi titolo all'accesso comune.

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

- ~~il numero d'ordine dell'ATE (numero composto da quattro cifre delle quali la prima indica il numero del settore urbano, la seconda il numero della tavola di riferimento, la terza e la quarta il numero progressivo attribuito all'ATE nella specifica tavola);~~
- ~~l'uso prevalente (v. cap 12 del RUE);~~
- ~~il numero dei piani fuori terra di riferimento (PRI) definito in caso di RIGE tenendo conto dello stato dei luoghi. Ove gli edifici soggetti a RIGE raggiungano il numero di piani di riferimento (PRI), il nuovo edificio potrà essere dotato di attico o mansarda superando di una unità il numero PRI;~~
- ~~la strategia di intervento ammessa: RIGE, RIGU, CONS (definite al cap. 2 del RUE).~~

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

3.3.2 DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI URBANI (TCS)

Le singole aree per servizi urbani (indicate con sigla TCS) con le caratteristiche funzionali attribuite dal POC, sono preordinate alla espropriazione ove non appartengano già ad Enti pubblici, morali o religiosi aventi come fine istituzionale la realizzazione e la gestione delle attrezzature previste, ovvero ove non siano sistemate e gestite dai privati per specifiche destinazioni previste, mediante apposite convenzioni.

La disciplina particolareggiata delle aree in oggetto fa riferimento alla tav. 1 del RUE, dove esse sono individuate da simboli grafici e didascalie che ne precisano la destinazione specifica e, quando necessario, indicano gli edifici di valore architettonico ai quali applicare la strategia CONS.

Le aree TCS comprendono:

- servizi pubblici o di interesse pubblico
- manufatti tecnologici, chioschi e baracchine
- verde pubblico attrezzato e/o verde sportivo;
- rispetto stradale, ambientale o pedonale;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- nuove rotatorie di progetto.

Le destinazioni indicate per gli edifici e le aree destinate a servizi possono essere sostituite da altre di interesse generale attraverso motivata deliberazione del Consiglio Comunale ovvero in sede di POC.

Le quantità edilizie per ciascuna area e destinazione sono fissate dal Consiglio Comunale con specifico atto ad esclusione degli interventi di cui all'art. 3.5.2 e 3.5.3, immediatamente autorizzabili dal SUE con le procedure di cui alla LR 15/2013 smi

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

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

3.3.3 ~~RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PERMEABILITÀ DEI SUOLI~~

SPOSTATO IN ART. 2.2

~~L'intervento di rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE) degli edifici dovrà tenere in considerazione la permeabilità dei suoli, al fine di localizzare le superfici aggiuntive~~

copia informatica per consultazione

~~consentite dal RUE. Ove per questioni relative al mantenimento della permeabilità dei suoli o di rispetto delle distanze non sia possibile realizzare un ampliamento per aggiunta laterale è consentito superare il valore dei Piani di Riferimento (PRI) negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.~~

3.4 PROGETTI D’INSIEME

Spostato in cap. 13

~~Nel caso di progettazione di spazi privati, condominiali e pubblici di un gruppo di edifici o di un edificio e delle sue pertinenze, le prescrizioni particolari del RUE possono prevedere l’obbligo di presentare, a coordinamento dei titoli abilitativi edilizi, un Progetto di insieme che mostri i caratteri generali della progettazione degli interventi previsti, attraverso la descrizione dei rapporti formali, dimensionali e delle destinazioni d’uso di tutti gli edifici interessati e delle relative aree scoperte di pertinenza oltre ad uno schema di convenzione collegato. Gli elaborati grafici e la relativa convenzione devono essere sottoscritti da tutti i proprietari che potranno poi attuare gli interventi anche in tempi diversi attraverso regolare richiesta di titolo abilitativo. Tali progetti sono soggetti al preventivo assenso della CQAP.~~

3.5 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI (I.S.A)

Gli interventi sempre ammessi si attuano subordinatamente all’ottenimento delle autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati necessari per l’abilitazione del titolo e utilizzando la procedura di abilitazione edilizia prevista dalla LR 15/2013 smi in relazione alla categoria in cui si collocano le opere edilizie.

Gli ISA sono ~~distinti~~ differenziati in base alla strategia cui il RUE ~~sono~~ assoggetti~~a~~ gli immobili.

Si specifica che occorre attendere 5 anni per realizzare due interventi sempre ammessi della medesima tipologia afferenti alla medesima unità immobiliare.

La realizzazione di interventi sempre ammessi è esclusa dall’obbligo di adeguamento delle dotazioni pertinenziali.

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

Sono sempre ammessi gli interventi autorizzati dal MIBAC.

3.5.2 I.S.A. IN EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA RIGE O RIGU ~~ED EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA~~ O CONS DI TUTELA~~TI DALLA PIANIFICAZIONE~~ COMUNALE O DESTINATI A SERVIZI URBANI (TCS)

Negli edifici soggetti a strategia RIGE o RIGU o CONS di tutela comunale o destinati a servizi urbani (TCS) sono sempre ammessi i seguenti interventi.

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

Il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti consiste nel recuperare e riutilizzare per l’uso abitativo i sottotetti degli edifici residenziali. Solo in riferimento ad edifici soggetti a strategia CONS, l’intervento non deve comportare alcuna modificazione delle altezze, delle linee di gronda e di colmo, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto né degli orizzontamenti. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è condizionato a che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture tali da consentire la visione di elementi del paesaggio.

L’adeguamento sanitario

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

L’adeguamento antincendio

Sono sempre ammessi gli interventi necessari ad adeguare gli edifici alle normative

copia informatica per consultazione

antincendio e il volume esistente può essere superato della misura strettamente necessaria all'adeguamento prescritto.

La realizzazione di soppalchi

purché siano rispettati i parametri dimensionali definiti all'art. 10.1.~~1~~.5 del RUE.

Il **frazionamento in procedimento giudiziario**

In caso di procedimento giudiziario in merito a cause quali fallimento, pignoramento o divorzio è sempre ammesso il frazionamento di unità immobiliari RES anche in deroga all'art. 8.4 del RUE, a patto che siano verificate tutte le seguenti condizioni:

- la proprietà dell'unità immobiliare deve essere persona fisica;
- l'unità immobiliare deve costituire prima casa.

La realizzazione di abbaini

Gli abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 160 di larghezza misurata nel loro profilo esterno, cm 150 di profondità e cm 120 di altezza misurate tra l'estradosso dell'orditura principale del tetto e l'intradosso della trave di colmo dell'abbaino. (ex art. 7.2.1)

L'adeguamento dei balconi

È sempre ammessa ~~che consiste nel~~la realizzazione~~/adeguamento/chiusura dei~~ di balconi ~~(inclusi i terrazzi in falda anche accessibili da vano non abitabile)~~ negli edifici o negli organismi edilizi esistenti al 19 dicembre 2013 nella misura massima di mq 12 di superficie di calpestìo per alloggio. La realizzazione di terrazzi in falda (anche accessibili da vano non abitabile) è ammissibile (ex art. 7.2.1) nel numero massimo non superiore a uno per ~~ogni falda originale~~ unità immobiliare presente nel sottotetto.

L'intervento è subordinato alla approvazione da parte della CQAP di un progetto, ~~sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile~~ approvato dal condominio, relativo all'intero prospetto in cui si interviene, e nel rispetto delle norme vigenti in materia di distanze. Tale progetto dovrà contenere l'impegno ~~di tutti i richiedenti~~ del condominio all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che la realizzazione dei balconi anche in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto.

~~In alternativa, con le medesime modalità è consentita la chiusura di logge e balconi esistenti.~~

È altresì sempre ammessa la chiusura di logge e balconi esistenti al 19 dicembre 2013, compresi i balconi non coperti e le terrazze su lastrico solare, con il medesimo obbligo di presentazione di un progetto unitario che riguardi l'intero prospetto, come sopra esposto, e non può superare la misura massima di 25 mq di superficie di calpestìo per unità immobiliare.

Trasformazione di SA esistente e /o di superficie di vani comuni entro sagoma in SU o SA.

Entro la sagoma dell'edificio è sempre ammessa la trasformazione di Superficie accessoria in Superficie utile o in Superficie accessoria di altra tipologia. Analogamente è ammessa la trasformazione di superficie di vani comuni in SU o SA.

Modifica delle bucature

È sempre ammessa la modifica delle bucature, avendo cura negli edifici CONS di riproporre gli stilemi architettonici originari. (da art. 2.1)

Installazione manufatti per esposizione dei rifiuti

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

Abilitazione di Sca necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L 47/85.

3.5.3 I.S.A. IN EDIFICI SOGGETTI A STRATEGIA RIGE O RIGU O DESTINATI A SERVIZI URBANI (TCS) PURCHÉ NON SOGGETTI A STRATEGIA CONS

Negli edifici ordinari non soggetti a tutele comunali presenti nelle ATE o destinati a servizi urbani (TCS) purché non soggetti a strategia CONS sono ~~inoltre~~ sempre ammessi i seguenti interventi in aggiunta a quelli descritti all'art. 3.5.2 che precede.

L'innalzamento del colmo del tetto

~~Negli edifici a destinazione residenziale~~ al fine di migliorare le caratteristiche di pendenza delle falde dei tetti è sempre consentito l'innalzamento del colmo del tetto, ~~per un massimo di cm 30 rispetto all'estradosso della quota di colmo esistente~~, potendo così trasformare anche un tetto piano

copia informatica per consultazione

in un tetto a falde, purché tale intervento non comporti il contemporaneo innalzamento delle linee di gronda e la creazione di nuove unità immobiliari o ~~l'ampliamento di unità immobiliari esistenti~~. la realizzazione di nuova superficie utile.

~~L'aggiunta di corpi per ascensori~~

~~(di dimensioni strettamente necessarie alla installazione del modello prescelto, secondo le prescrizioni del fabbricante ed alla eventuale esigenza di pianerottoli di accesso, posti all'esterno di edifici esistenti), qualora non risulti possibile installare l'ascensore all'interno del vano scala, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE.~~

Già ammesso in LR 15/2013

L'installazione di tecnologie per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili

~~riguarda la realizzazione di tetti o pareti verdi o di portici tecnologici come definiti al cap. 7 del RUE.~~

Il potenziamento ~~di costruzioni~~ dotazioni accessorie

~~Quando la dotazione di garage e cantine individuali, che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune, sia insufficiente rispetto ai requisiti minimi di legge è sempre ammessa, al fine di soddisfare detti requisiti,~~

- In caso di manutenzione straordinaria è sempre ammessa la realizzazione di ~~nuove costruzioni~~ superfici accessorie, sia in corpi fuori terra alti massimo un piano che in costruzioni interrate, destinate a garages o posti auto, nel rispetto della disciplina sulle distanze;

~~nelle seguenti misure~~ ~~minime~~:

- quando la dotazione di ~~garage~~ cantine individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è sempre ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, nella misura massima di mq 6 di ~~SCA~~ SA per ogni cantina ~~e di mq 18 di SCA per ogni garage mancante~~;
- ~~quando esistano garage e cantine posti a quota inferiore o uguale a quella stradale, disimpegnati da corselli e altri spazi di manovra scoperti è consentito coprire detti corselli e spazi, in modo da creare un'area pedonale arredata alla quota della copertura~~;
- ~~costruzioni interrate in misura superiore a quella sopra indicata sono ammesse nell'ambito delle aree private e pubbliche a condizione che siano destinate a parcheggio;~~
- è sempre ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze e a parità di SCA, la sostituzione di manufatti accessori di un solo piano aventi HF inferiore a ml 4,00 con nuovi manufatti architettonicamente coordinati con l'edificio principale e disposti in modo da non peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti tipologici, aventi altezza ~~massima fuoriterra di~~ ~~ml 4,00~~ interna non superiore a ml 3..

Le costruzioni accessorie realizzate utilizzando tale disposizione non potranno essere trasformate in SU per 10 anni.

Installazione di casette ~~di legno~~ in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino

È sempre ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, l'installazione di casette ~~di legno~~ in materiale leggero ad uso deposito/attrezzi giardino, ~~nella misura di una casetta per unità immobiliare~~, di superficie lorda non superiore a mq 6 e con altezza inferiore a mt ~~2,40~~ 2,70.

In caso di villette unifamiliari e bifamiliari l'installazione è ammessa nella misura di una casetta per unità immobiliare, mentre nel caso di condomini il limite di una casetta per area pertinenziale.

L'installazione è ammissibile anche su lastrico solare.

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

La **realizzazione di cabine MT/bt**, che abbiano ~~la necessaria autorizzazione sanitaria~~ le necessarie autorizzazioni di legge[8] e dell'Enel**.**

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

Superato dalla LR 15/2013

La realizzazione di portici tecnologici e serre solari, come definiti ~~all'art. 7.2.17 del RUE~~ nel glossario allegato alle presenti norme, di dimensione massima di mq ~~20~~ 30 di superficie coperta per unità immobiliare.

Realizzazione di gazebi ~~e pergolati a copertura non fissa~~ (i pergolati sono già liberalizzati)

È sempre ammessa, nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE, la

[8] Recepimento parere AUSL

copia informatica per consultazione

realizzazione di gazebi (definiti nel glossario allegato alle presenti norme) ~~e pergolati con copertura non fissa.~~ nella misura di un gazebo di massimo 12 mq per unità immobiliare in caso di villette unifamiliari e bifamiliari, e di massimo 12 mq per area pertinenziale nel caso di condomini, ed altezza non superiore a m 3,00.

La realizzazione di schermature solari, come definite all’art. 7.2.16 del RUE.

Adeguamento dei lastrici solari

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

L’intervento é in ogni caso subordinato all’approvazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di un progetto unitario relativo all’intero lastrico solare in cui si interviene.

Ampliamento in edifici produttivi o commerciali non riscaldati

È sempre ammesso l’intervento di ampliamento del 50% degli ambienti non riscaldati per il comfort degli occupanti in edifici produttivi o commerciali. In questo caso è concesso l’ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

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

4.1 INTERVENTI DI RIVALORIZZAZIONE URBANA

Nel TUM è possibile intervenire per intervento diretto negli ambiti RIVA, disciplinati all’art. 2.5 del RUE. Tali ambiti si attuano attraverso pratiche edilizie convenzionate, essendo soggetti agli obblighi di cui agli artt. 4.3.6 e al cap. 5.

4.2 FORMAZIONE DEL POC

Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio definiti dal PSC e da ~~realizzare~~ attivare nell'arco temporale di cinque anni.
Preliminarmente alla formazione del POC il Comune individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità stabiliti dal PSC e attiva le forme di partecipazione di cui all’art. 34 comma 2 della LR 20/2000. Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di trasformazione o di riqualificazione paesaggistica e funzionale tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune attiva un concorso concorrenziale di evidenza pubblica al fine di acquisire proposte di intervento che risultano idonee a soddisfare i fabbisogni individuati. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.
Per assicurare la comparabilità delle proposte il POC individua le modalità di presentazione delle domande e di determinazione delle modalità attraverso le quali i privati concorreranno alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità di cui al cap. 5.
Sulla base degli elementi emersi dalle proposte il Comune ~~redigerà~~ perfezionerà il Documento preliminare per la qualità urbana e la Relazione di fattibilità economico-finanziaria individuando i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuare le previsioni del POC, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.
Alla conclusione di tali procedure il Comune ~~stipula~~ fissa gli impegni assunti attraverso un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 smi con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi selezionati e adotta il POC.

4.2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E COMPARTI PEREQUATIVI

Il POC individua le aree di trasformazione o di riqualificazione paesaggista e funzionale da attivare nel quinquennio, forma i comparti perequativi di attuazione degli interventi consentiti e stabilisce per ciascun comparto gli indirizzi e le prescrizioni da mettere in pratica attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il POC attribuisce a ciascun comparto l’edificabilità calcolata secondo le regole perequative dettate al cap. 4 del PSC.
I PUA devono riguardare almeno un intero comparto perequativo. Eventuali trasferimenti da e verso aree del territorio urbanizzato consolidato non comportano obbligatoriamente l'allargamento del comparto e del relativo PUA a queste ultime. Nell'ambito delle convenzioni riguardanti ~~dei~~ comparti si conclude ogni compensazione di volumi e di aree prevista dal modello perequativo ~~adottato~~ definito nel PSC.
Alla scadenza temporale del POC trova applicazione quanto disciplinato all’art.30 c. 1 della LR 20/2000 smi. Dopo la conclusione degli interventi convenzionati attraverso PUA, in occasione della successiva variante di aggiornamento del PSC, le aree oggetto di trasformazione che costituiscono il comparto perequativo entreranno a far parte del territorio urbanizzato consolidato (TUC) ~~come Aree di Conservazione Urbanistica~~ e saranno disciplinate dal RUE.

copia informatica per consultazione

4.2.2 ARTICOLAZIONE DELLE SCHEDE OPERATIVE

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

- Sottoclassi cui fa riferimento il regime edificatorio dei suoli compresi nel comparto in oggetto secondo la tavola di Classificazione dei suoli e gli ICE definiti all’art. 4.1 di PSC.
- Superficie territoriale da riferire alla individuazione catastale delle aree ovvero al rilievo degli esatti confini asseverato da un tecnico abilitato. Rispetto a tale superficie é verificato in modo definitivo il calcolo della QTR.
- Correzione della QTR in ragione dell’esistente effettivo secondo un rilievo asseverato da tecnico abilitato e in ragione degli obblighi di cui all’art. 4.2.1 di PSC.
- QTT: Quantità complessiva di edificazione prevista dal POC nell'ambito del comparto in oggetto, distinta per tipologie insediative. La QTR corretta, espressa in SCA convenzionale, è indicata nelle Schede Operative ed è definita esattamente in sede di PUA secondo le regole perequative definite al cap. 4 del PSC. La differenza tra la QTT e la QTR costituisce la QPB, che è la quantità spettante al Comune per interventi pubblici. La QTT non comprende invece la quantità di edificazione per la realizzazione di servizi pubblici, che è stabilita in sede di POC.
- Indirizzi: criteri guida per la realizzazione del Piano Urbanistico attuativo.
- Direttive: obblighi da rispettare nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo.
- Parametri urbanistici: quantità minime di spazi pubblici da realizzare.
- Parametri tecnici: caratteristiche dimensionali da rispettare nel progetto.
- Usi ammessi: usi realizzabili nel sub comparto
- Tutele: riferimento alle tavole dei vincoli di PSC.

Tali disposizioni specificano quali sono le condizioni vincolanti in sede attuativa e quali costituiscono indirizzi per il PUA. In relazione alla dimensione degli interventi da attivare il POC può altresì definire quali opere possono accedere ad un titolo edilizio convenzionato invece che al PUA.

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

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

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

4.3 FORMAZIONE DEL PUA

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

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

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

In attesa della formazione del PUA sono consentiti esclusivamente gli interventi ~~di manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti.~~ specificati all’art. 2.4. Il PUA può interessare più subcomparti, anche se non contigui tra loro ed appartenenti a classi e sottoclassi diverse. Il procedimento attuativo può limitarsi ad interessare parte di un comparto nei soli casi in cui non comporti modifiche all'articolazione urbanistica del comparto stesso, così come indicato nel POC.

La definizione dei comparti perequativi costituisce indirizzo per il taglio territoriale da conferire agli strumenti attuativi. Con le procedure previste dalla LR. 20/2000 smi, art. 35 possono essere approvate pianificazioni attuative limitate a parti di un comparto contestualmente ad un disegno generale di assetto esteso all’intero comparto. In tale caso la QTR attivabile è calcolata solo sulle aree effettivamente interessate dalla trasformazione. La formazione del PUA può seguire od essere contestuale al POC o alle modifiche, integrazioni o revisioni di

copia informatica per consultazione

quest'ultimo.
Tutti i PUA dovranno tenere conto degli esiti della Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) in riferimento alla presenza di chirotteri nel SIC-ZPS “Boschi di San Luca e destra Reno” come specificato all’art. 13.3.2.

4.3.1 DISEGNO URBANISTICO E REGOLE PEREQUATIVE

I PUA, seguendo le direttive contenute nel POC e nel rispetto, in ogni caso, delle tutele definite dal PSC, suddividono il territorio da essi interessato in:

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

4.3.2 DETERMINAZIONE E UTILIZZO DELLA QTR

La quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) di pertinenza di ciascun comparto è determinata, indipendentemente dalla destinazione, secondo il regime edificatorio stabilito per ciascuna classe come definita all’art. 3.2 del PSC, sulla base in ogni caso delle tutele definite dal PSC stesso.
Per la sua utilizzazione in tutto o in parte, a seconda dei casi, su aree aventi specifica destinazione, la QTR è convertita in mq di SCA, di SF o di Sq equivalente con i parametri definiti all’art. 11.1.3 del RUE.
La QTR di spettanza di un subcomparto cedente può essere ~~utilizzata~~ trasferita, secondo le disposizioni contenute nelle POC, anche in altri subcomparti compresi nello stesso comparto attuativo. Nel solo caso di comparti misti composti da aree attivate dal nuovo POC e aree in corso di attuazione secondo Piani Operativi previgenti, si dovranno tenere distinte le QTR calcolate nelle diverse aree. Il trasferimento dall’una all’altra area utilizzerà, ove necessario, i coefficienti di conversione SUL/SCA definiti nella relazione illustrativa del RUE. Le variazioni ammissibili in sede attuativa rispetto alle suddette disposizioni sono definite al successivo art. 4.2.4.
Nell'ambito di ciascun comparto dovrà poter essere localizzata tutta la QTR spettante ai terreni interessati dal comparto stesso a meno che il Comune non disponga di aree edificabili da cedere in permuta come meglio specificato al seguente paragrafo.
Ove la QTR di un determinato terreno non possa essere utilizzata nell'ambito dello stesso, ovvero del comparto attuativo in cui tale terreno è compreso, il Comune cede in permuta al proprietario lotti di terreno urbanizzato edificabili, nella misura determinata dal POC.

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

Le Parti Riservate ai Privati (PRP) per la utilizzazione della QTR sono individuate nel POC, e meglio definite in sede di PUA in termini di Superficie Fondiaria SF, in ragione della QTR stessa. Le Parti Riservate al Comune (PRC) per l'utilizzazione della QPB e per la realizzazione di servizi corrispondono a quanto resta della superficie di ciascun comparto, una volta depurato dalla PRP. La configurazione della PRC è delineata nel POC e meglio precisata in sede di PUA.

4.3.4 VARIAZIONI IN SEDE ATTUATIVA

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

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

In tali casi le modifiche al disegno urbano non costituiscono variante al POC.
Sono sempre ammesse variazioni conseguenti al parere di Enti partecipanti al procedimento di approvazione del PUA e degli enti gestori delle infrastrutture. Sulle aree di PRC da destinare a servizi il Consiglio comunale determinerà anche in sede attuativa le quantità di servizi e opere pubbliche necessarie sulla base delle necessità riscontrate ~~all’atto~~

copia informatica per consultazione

~~dell’approvazione del PUA~~. Qualora la quantità per servizi e opere pubbliche superi la QTT nella misura del 10%, l’approvazione della quantità per servizi aggiunta avviene con le procedure previste dalla LR. 20/2000 art. 35 c. 4-4bis-4ter. Tale Variante costituisce aggiornamento del POC.

4.3.5 L'UTILIZZAZIONE DELLA QTR DA PARTE DEI PRIVATI

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

- la QTR relativa alla PRP;
- la QTR relativa alla quota della PRC, riservata a viabilità e standard urbanistici nella misura stabilita dal POC, che viene obbligatoriamente e gratuitamente ceduta al Comune.

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

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

Il Comune utilizza in via prioritaria le aree acquisite gratuitamente per interventi pubblici attinenti prevalentemente il settore dell’ERS in vendita convenzionata o in affitto, ovvero può cederle o permutarle con aree di pari valore oppure alienarle ma sempre per ragioni di pubblica finalità.

4.3.6 CONVENZIONE TRA COMUNE E PRIVATI

La convenzione è applicabile nei casi di cessione gratuita dell'intera PRC. Nei tempi stabiliti dal POC i privati proprietari dei terreni presentano al Comune, nella forma di proposta irrevocabile, uno schema di convenzione nella quale sia previsto:

a. cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per opere di urbanizzazione, comprensive di quelle destinate alla viabilità con relative aree verdi complementari;
b. la realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a servizio degli insediamenti da realizzarsi per intervento privato nell'ambito della PRP;
c. ~~qualora si intenda utilizzare anche la QTR relativa alle aree corrispondenti alla PRC non inserita nel POC, l'impegno a cedere tali aree gratuitamente al Comune, nel momento in cui questi ne faccia richiesta~~;
d. le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui al precedente punto b), gli elementi progettuali relativi, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al Comune;
e. il progetto planivolumetrico di massima degli interventi privati, la localizzazione delle sagome di massimo ingombro del costruito con indicazione delle tipologie;
f. i termini, di norma non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b) ~~e c)~~, fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del PUA potranno ottenere l’~~usabilità~~ agibilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b);
g. specifici impegni relativi alla esecuzione delle opere di conservazione degli edifici esistenti assoggettati a tutela dal PSC, che restino nel privato possesso. Tali opere sono prioritarie e devono essere eseguite contestualmente a quelle di nuova costruzione; l'accertamento della loro regolare esecuzione è condizione per la dichiarazione di ~~abitabilità o usabilità~~ agibilità dei nuovi edifici;
h. specifici impegni relativi alla cessione gratuita al Comune, ove questi ne faccia richiesta, di edifici o parte di edifici esistenti la cui volumetria è recuperata dai privati in termini di QTR, sotto forma di nuove costruzioni;
i. specifici impegni relativi alla contribuzione per la realizzazione delle opere che consentono il raggiungimento delle condizioni di sostenibilità di cui al cap 5 del RUE.

4.3.7 ~~ATTUAZIONE COORDINATA DEI SERVIZI PREVISTI DAL POC~~

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

4.4 ~~AMBITI~~ AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANO (AET)

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

copia informatica per consultazione

5 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

5.1 CONCORSO DEI PRIVATI

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

5.2 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

- obiettivi di sostenibilità ambientale perseguibili anche in relazione al rinforzo della rete Ecologica Comunale;
- obiettivi di riqualificazione del territorio proposti nell’intervento riferiti al recupero di siti dismessi e/o degradati;
- equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l’eventuale accoglimento della proposta determina;
- compatibilità con le previsioni del PSC e con la Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale (VALSAT) ad esso allegata;

copia informatica per consultazione

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

5.3 CONTRIBUTO ALLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

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

Il beneficio è calcolato secondo la seguente formula:

$$Bpr = Vm – Ct - Vaa$$

dove:

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

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

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

copia informatica per consultazione

6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

6.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6.1.1 ~~CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE~~ STRATEGIA E DISCIPLINA GENERALE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE

Nel Territorio Rurale (TR) è ammessa esclusivamente la strategia di conservazione (CONS), di cui al precedente cap. 2, che consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia esistente al complesso delle caratteristiche proprie di ciascuna corte rurale, vista in rapporto al terreno produttivo che la circonda e all’evoluzione nel tempo dell’insediamento. In applicazione della direttiva strategica di PSC di salvaguardia della collina **è fatto assoluto divieto di realizzare nuovi insediamenti nel Territorio Rurale**, fatto salvo quanto espresso all’art. 6.2.1.1. tantomeno è consentita la fondazione di nuove corti rurali (ex artt. 6.2). Pertanto ogni intervento di trasformazione ~~urbanistica~~ edilizia del territorio agricolo, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell’attività agricola) di cui al successivo art. 6.4.2 (ex artt. 6.2), deve necessariamente avvenire all’interno del perimetro delle corti rurali esistenti o in adiacenza diretta ad esso (ex artt. 6.2).

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

Il territorio rurale si articola in:

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

(ex artt. 6.2) Negli ambiti individuati dal PSC come TR 1 e 2 gli interventi si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l’intero sito rurale esistente e che può essere attuato anche per fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l’aumento delle superfici utili esistenti o il cambio di uso verso funzioni non agricole. In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda:

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

Relativamente al tipo di soggetto attuatore le presenti Norme distinguono:

- Operatori Agricoli Qualificati, i quali hanno la prerogativa degli interventi urbanistico edilizi volti al potenziamento di centri aziendali esistenti ed alla formazione di nuovi centri aziendali attraverso il recupero urbanistico edilizio di Corti Rurali esistenti, da esercitare nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli,
- Operatori non Qualificati, i quali hanno la prerogativa del recupero di corti rurali per usi diversi da quelli agricoli nei casi e nei limiti specificati ai seguenti articoli.

Relativamente al legame esistente tra gli edifici esistenti ed il terreno a questi collegato, il RUE distingue le corti rurali in 5 categorie sulla base delle caratteristiche ~~esistenti~~ verificate al 15.04.1999 descritte nel catalogo delle corti rurali Allegato 1 del RUE. L’Allegato 1 regola altresì la sequenza delle verifiche tecniche da compiere per individuare i tipi di intervento possibili nelle corti a seconda della tipologia delle corti medesime e degli edifici in essa esistenti, che qui per comodità si richiamano:

- nella tavola “Corti e nuclei rurali” del RUE si individuano l’ambito del territorio rurale, il codice di riferimento della corte e la tipologia degli edifici che la compongono (descritti nell’Allegato 1);
- nell’Allegato 1 "Catalogo delle Corti" si individua la categoria del valore storico-testimoniale e il pregio della corte (cat. 1-2-3-

copia informatica per consultazione

4-5).
- nell’Allegato 1 "Schema morfologico delle corti" si individua lo schema morfologico della corte (tipo a-b-c-d-e) nel quale sono indicati gli spazi utilizzabili per le costruzioni previste dal PRA
- nell’Allegato 1 "Elenco tipologie degli edifici" sono descritte le tipologie degli edifici esistenti nella corte (tipologie A-B-C-D-E-F-G-K-O-Z).
- nell’Allegato 1 "Abaco degli edifici" vengono descritte le possibilità di cambio d'uso degli edifici, a seconda della loro tipologia.
- nelle Norme di RUE, Capitolo 6 - vengono definite le possibilità d'intervento a seconda del soggetto attuatore e degli elementi identificativi della corte e degli edifici che la compongono come individuati precedentemente.

Tipi di intervento e condizioni per attuarli sono definiti ai successivi articoli. Il numero degli alloggi realizzabili negli edifici rurali ~~sono~~ è definit~~i~~o nell’allegato 1, “Abaco degli Edifici Rurali”, sotto lo schema del tipo di fabbricato, e variano a seconda della tipologia edilizia e della superficie disponibile. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi, individuati dal RUE come edifici precari.[9]
Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali, mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6 (ex artt. 6.2).
Per interventi di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione nelle corti che ricadono nelle aree individuate di III livello nella tav. A2 del PSC, l’abilitazione del titolo edilizio è subordinato al positivo esito delle indagini preventive previste dalla normativa antisismica da effettuarsi con metodo non semplificato.
Ai fini del D.M. 1444/68 il TR è assimilato a zona omogenea E.

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

SPOSTATO IN CAP 13

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

- ~~per le tipologie di piani, progetti e interventi individuati nei punti 1 e 3 della Tabella F della DGR 1191/2007[10] anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 1 km in linea d'aria dal perimetro;~~
- ~~per gli impianti eolici (dove tali opere sono consentite) anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 5 km in linea d'aria dal perimetro;~~
- ~~per impianti a biomassa e nuove derivazioni di acque superficiali (incluse centrali idroelettriche e mini idroelettriche) anche se localizzati all'esterno del sito entro un'area di 1 km in linea d'aria dal perimetro.~~

6.1.3 COSTRUZIONE DI INFRASTRUTTURE

Gli interventi relativi alla costruzione o modifica di infrastrutture pubbliche, nonché di strade poderali, canali, arginature, muri di sostegno, gabbionate, drenaggi ed altre opere di difesa del suolo sono ~~di esclusiva competenza~~ subordinati alla preventiva autorizzazione degli enti ad esse preposti. Le concessioni per i progetti esecutivi di tali opere sono subordinate alla preventiva approvazione di progetti di insieme che individuino le eventuali necessarie varianti al POC e siano corredati di tutti gli elaborati necessari a valutarne l'impatto ambientale.

[9] Recepimento osservazione Città Metropolitana

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

copia informatica per consultazione

6.1.3.1 Realizzazione dei percorsi pedonali - ciclabili extraurbani.

I percorsi pedonali - ciclabili sono individuati negli elaborati del POC e comportano l'obbligo da parte dei proprietari dei fondi interessati di conservare la esistente viabilità poderale ove questa sia direttamente interessata dai percorsi medesimi. Nel caso tali percorsi non interessino direttamente la viabilità poderale, la loro realizzazione è subordinata all'acquisizione o disponibilità dell'area necessaria.
Il regime giuridico che regola la realizzazione e la utilizzazione dei percorsi è quello della concessione di intervento ed uso disciplinata da apposita convenzione stipulata tra il Comune e i soggetti proprietari dei fondi interessati.
Tale convenzione, oltre che definire l'entità e la caratteristica dell'intervento regolerà le modalità di esecuzione, gli eventuali orari e periodi di percorribilità pubblica nonché i relativi aspetti economici e gestionali.

6.1.3.2 Disciplina della regimazione delle acque di versante per il territorio rurale[11]

I proprietari dei terreni devono provvedere al mantenimento della piena efficienza della rete scolante delle acque, rimuovendo eventuale materiale presente che possa di precluderne la funzionalità: i terreni in prossimità di sedi stradali devono prevedere un adeguato canale di raccolta delle acque (il cosiddetto "fosso di guardia") collegato alla rete di scolo naturale o artificiale. Le carraie (localmente denominate "cavedagne") ed i sentieri, devono prevedere sistemi "taglia acque" (anche con tecniche di ingegneria naturalistica) e devono essere sempre mantenute in piena efficienza.[12]
Ai fini del mantenimento della funzionalità idraulica della rete di drenaggio principale di collina e di pianura, il RUE dispone per il territorio rurale la realizzazione di reti di regimazione idraulico - agraria permanente tramite la realizzazione di fossi. Questo tipo di affossatura svolge la funzione di intercettare le acque di infiltrazione che si muovono internamente al suolo e/o provenienti dai territori posti a monte per convogliarle nella rete di scolo primaria o naturale allo scopo di non gravare sui terreni sottostanti. Le reti di regimazione idraulico - agraria permanente saranno previste dalla variante al PSC e al RUE per il territorio rurale nei terreni coltivati o a destinazione agricola ed in corrispondenza del limite tra territori forestali, agricoli e incolti. Tali reti si articoleranno in fossi di guardia, fossi livellari, strade fosso e fossi collettori, definiti nel glossario allegato alle presenti norme.
Per i fossi di guardia, di valle e livellare è prescritto:

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

Per la strada fosso è prescritto:

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

6.2 DISCIPLINA PARTICOLARE DEGLI AMBITI ~~DI CONSERVAZIONE NEL~~ TR1, TR2 E TR3

~~6.2.1AMBITI AGRICOLI DA CONSERVARE (TR 1)~~

~~Negli ambiti individuati dal PSC come TR 1 gli interventi si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale esistente e che può essere attuato anche per fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici~~

[11] Recepimento parere Autorità di Bacino del Reno
[12] A seguito parere Città Metropolitana

copia informatica per consultazione

~~esistenti o il cambio di uso. In tali aree, gli interventi vengono differenziati a seconda della qualifica del soggetto che li attua, della categoria di pregio della corte nonché dal valore storico – testimoniale degli edifici che la compongono.~~
~~Non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (Piano di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola) di cui al successivo art. 6.4.2, dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso~~ (trasfuso in art. 6.1) . ~~Nei soli casi di aziende agricole di estensione superiore ai cinque ettari e prive di edifici è consentita attraverso un PRA la realizzazione di un manufatto di massimo 200 mq SCA funzionale alla lavorazione e alla vendita dei prodotti agricoli legati all'azienda.~~ Spostato in nuovo art 6.2.1.1
~~Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali, mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6.~~ (trasfuso in art. 6.1)

6.2.1 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL TR1

Nei soli casi di **aziende agricole di estensione superiore ai cinque ettari** e prive di edifici è consentita attraverso un PRA la realizzazione di un manufatto di massimo 200 mq SCA funzionale alla lavorazione e alla vendita dei prodotti agricoli legati all'azienda.

Nella corte rurale **C43 Villa Giorgi** viene trasferita l'edificabilità della **Portineria Giorgi** previa demolizione della stessa.

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

6.2.2 ~~AMBITI NATURALISTICI A LIBERA EVOLUZIONE~~ DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL ~~(~~TR 2~~)~~

~~6.2.1.1Disciplina generale~~

Gli ambiti individuati dal PSC come TR2 - Aree naturali ad evoluzione protetta - ~~di valore paesaggistico~~ sono disciplinati in attuazione del progetto del Parco Fluviale denominato "Il Fiume e la Città". ~~In tali aree gli interventi di trasformazione si attuano mediante la predisposizione di un progetto unitario che riguarda l'intero sito rurale e che può essere attuato anche in fasi successive. Interventi diretti sono ammessi solo per progetti che non prevedano l'aumento delle superfici esistenti o di cambio d'uso. In tali aree gli interventi vengono differenziati a seconda del soggetto che li attua (operatore agricolo o altro), dalla categoria di pregio della corte nonché dal valore storico-testimoniale degli edifici che la compongono.~~
~~Non è consentita la fondazione di nuove corti rurali. Tutti gli interventi, comprese le nuove costruzioni, dove previste da un PRA (di cui al successivo art. 6.4.2), dovranno essere localizzati all'interno del perimetro della corte rurale o in adiacenza diretta ad esso. Sono ammessi gli allevamenti zootecnici aziendali mentre sono vietati gli allevamenti industriali come definiti al successivo art. 6.3.6.~~ (trasfuso in art. 6.1) Negli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e meglio specificate nei progetti pubblici, la pianificazione si attua secondo le direttive del POC o progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale.
Le aree demaniali sono soggette ad interventi di restauro ambientale e alla manutenzione e realizzazione di opere idrauliche da parte degli Enti competenti.

6.2.2.1 ~~Disciplina particolare~~

Per l'edificio di tipologia "B - casa padronale" sito nella corte **"B 03 -**

copia informatica per consultazione

Casino delle Vedove" sono ammesse, in aggiunta a quelle consentite, le funzioni socio-sanitario-assistenziali, quali la casa protetta.

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

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

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

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

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

- edificio di tipologia "C - casa - stalla": servizi, ricettivo, foresteria, alloggi a servizio del parco;
- edificio di tipologia "E - proservizio": servizi.

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

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

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

- edificio di tipologia "B - casa rurale": servizi;
- edificio di tipologia "D - stalla - fienile": servizi.

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

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

6.2.3 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL ~~NUCLEI STORICI DA CONSERVARE~~ (TR3~~)~~

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

I Nuclei storici agricoli individuati sono:

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

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

6.3 STRUTTURA E TIPI DEGLI INSEDIAMENTI RURALI

6.3.1 L'AZIENDA AGRICOLA

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

~~Si intende per azienda agricola l'unità tecnico-economica costituita da terreni~~

copia informatica per consultazione

~~agrari, anche in appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso, organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e zootecnica.~~ Le caratteristiche dell'azienda agricola sono definite al successivo art. 6.5.

6.3.2 LE CORTI RURALI

La Corte Rurale è l'insieme degli edifici e degli spazi contenuti entro il perimetro definito da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

Usi, tipologia e disciplina degli interventi nelle corti agricole sono definiti ai successivi articoli.

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

Sono le corti o gli edifici, che vengono esclusi dall'utilizzo a fini agricoli attraverso un PRA, di cui al successivo art. 6.4.2. Tali corti o edifici comprendono i fabbricati già accatastati, anche parzialmente, al N.C.E.U. e quelli già stralciati dall'azienda agricola mediante accatastamento, anche parziale, al N.C.E.U. alla data del 15.04.1999 o che comunque rientreranno in tale condizione in data successiva.

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

Gli interventi nelle corti o edifici isolati di categoria 1, 2 e 3 vengono disciplinati dal successivo art. 6.7 in funzione del loro valore storico-testimoniale riconosciuto; gli interventi nelle corti di categoria 4 e 5 che risultano senza valore storico-testimoniale sono disciplinati dal successivo art. 6.10.

L'intervento di recupero può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che sarà allegata al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- manutenzione dei drenaggi;
- opere di consolidamento idrogeologico;
- opere di igienizzazione degli scarichi;
- opere di reimpianto arboreo, da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

In tal caso gli interventi sono esentati dal pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della L. 10/77.

Nel caso in cui in tali corti o edifici interviene un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, automaticamente si applicano le norme di intervento relative alle corti connesse all'agricoltura.

6.3.4 SERRA AZIENDALE

Nelle Serre Aziendali il terreno sottostante risulta in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non sono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

6.3.5 FABBRICATI PER PRODUZIONI ALTERNATIVE

Sono fabbricati per produzioni alternative i manufatti adibiti alla riproduzione intensiva a scopo commerciale di lombrichi, lumache, funghi e altre forme viventi.

6.3.6 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

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

I fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali sono edifici separati e distinti dalla casa rurale. A tal proposito si precisa che, in caso di edifici costruiti in aderenza alla casa rurale, l'insediamento di un allevamento è ammissibile solo per le situazioni preesistenti che si prestino ai necessari adeguamenti igienico sanitari prescritti dai vigenti regolamenti; in caso contrario gli edifici preesistenti debbono

copia informatica per consultazione

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

~~La seguente tabella dei coefficienti di conversione UGB è utilizzata per calcolare il carico di bestiame annuo delle diverse specie di animali negli allevamenti. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per ettaro si specifica che 40 quintali di p.v. (peso vivo) corrispondono a 7 – 8 bovini (assumendo per una vacca da latte 5 : 5.5 quintali).~~

Per quanto riguarda l'aspetto relativo allo spandimento dei liquami, si dovrà fare riferimento alla vigente normativa di settore, L.R. n 4/2007 e relativo Regolamento Regionale del 28/10/2011.[13]

~~Tipo di~~				~~Corisp~~
~~BESTIAME~~	~~UNITA'~~			~~UGB~~
	~~vacche~~			~~1.00~~
	~~vitelli~~	~~scolastrati~~		~~0.10~~
		~~< 6 mesi~~		~~0.25~~
		~~> 6 m < 1 anno~~		~~0.35~~
		~~>1 < 2 anni:~~		
		~~maschi da:~~	~~riproduzione~~	~~0.60~~
			~~macello~~	~~0.70~~
~~BOVINI~~		~~femmine da~~	~~allevamento~~	~~0.60~~
			~~macello~~	~~0.70~~
		~~> 2 anni:~~		
		~~maschi da:~~	~~riproduzione~~	~~0.70~~
			~~macello~~	~~0.90~~
		~~manze da:~~	~~allevamento~~	~~0.80~~
			~~macello~~	~~0.90~~
	~~cavalli~~			~~0.75~~
~~EQUINI~~	~~asini~~			~~0.75~~
	~~muli~~			~~0.75~~
	~~bardotti~~			~~0.75~~
	~~pecore~~			~~0.10~~
	~~agnelli~~			~~0.10~~
~~OVINI~~	~~agnelloni~~			~~0.10~~
	~~montoni~~			~~0.10~~
	~~castrati~~			~~0.10~~
	~~capre~~			~~0.10~~
~~CAPRINI~~	~~capretti~~			~~0.10~~
	~~caprettoni~~			~~0.10~~
	~~becchi~~			~~0.10~~
	~~< 20 Kg~~			~~0.027~~
	~~> 20 < 50 Kg~~			~~0.20~~
~~SUINI~~	~~> 50 Kg~~	~~verri~~		~~0.40~~
		~~scrofe~~		~~0.50~~
		~~da macello~~	~~Kg > 50 < 80~~	~~0.25~~
			~~> 80 Kg~~	~~0.30~~
	~~conigli fattrici~~			~~0.020~~
~~CUNICOLI~~	~~altri conigli~~			~~0.010~~
	~~polli da carne~~			~~0.007~~
	~~galline da uova~~			~~0.017~~
	~~tacchini~~			~~0.030~~
~~AVICOLI~~	~~galline~~			~~0.030~~
	~~faraone~~			~~0.030~~
	~~anatre~~			~~0.030~~
	~~oche~~			~~0.030~~

[13] Recepimento parere ARPA

6.4 PROCEDURE

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

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

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

6.4.1 PROGETTO UNITARIO

~~Il Progetto unitario viene valutato dalla CQAP che esprime un parere sullo stesso. La successiva richiesta di titolo abilitativo non potrà comunque prescindere dall'ottenimento di un parere favorevole della CQAP.~~ (spostato in coda all'art.)

Il "Progetto Unitario" deve definire:

- il perimetro della "corte";
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire e la disposizione~~, in posizione marginale,~~ degli eventuali edifici di nuova costruzione realizzati, ove consentito, dagli imprenditori agricoli o coltivatori diretti;
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

Il Progetto Unitario deve essere presentato almeno in scala 1:500 e deve contenere oltre alle planimetrie uno o più profili e/o sezioni con l'indicazione di massima delle tipologie edilizie e dei materiali utilizzati, tali da rendere una visione d'insieme della corte dopo la realizzazione degli interventi previsti. Il Progetto unitario viene valutato dalla CQAP che esprime un parere sullo stesso. La successiva richiesta di titolo abilitativo non potrà comunque prescindere dall'ottenimento di un parere favorevole

copia informatica per consultazione

della CQAP sui singoli interventi.

6.4.2 PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)

Il Piano di Riconversione e ammodernamento dell'Attività Agricola (P.R.A.), previsto dal PTCP e dalla L.R. 20/2000, è parte integrante della modulistica predisposta dalla Provincia di Bologna ed è presupposto obbligatorio per l'ammissibilità degli interventi significativi di trasformazione del suolo ed edilizi, sia residenziali sia di servizio aziendale, in tutti gli ambiti agricoli previsti dal ~~PTCP~~ PSC. Il P.R.A. non deve consentire di apportare deroga allo strumento urbanistico ma deve attestare il rapporto di funzionalità tra attività agricola e intervento edilizio o modificativo, unico motivo per consentire la nuova costruzione in territorio rurale.
Il PRA, da applicare nel Territorio Rurale (TR), è approvato con le procedure dell'articolo 35 della LR. 20/2000 che pianifica l'ammodernamento di una azienda agricola anche in recepimento della normativa di settore.
Ai fini di cui ai successivi articoli, il PRA dovrà essere redatto da un Tecnico abilitato secondo le indicazioni impartire dall'ufficio tecnico. ~~e dovrà contenere~~:

~~*A) Elaborati per la localizzazione dell'Azienda*~~

- ~~Estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'Azienda ed in cui siano evidenziate le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;~~
- ~~stralcio CTR in cui risulti localizzata l'Azienda.~~

~~*B) Elaborati necessari a comprendere le motivazioni del PRA.*~~

- ~~Relazione illustrativa sulla situazione aziendale, in particolare dovranno essere forniti i dati relativi ai conduttori e agli attivi nell'Azienda nonché informazioni sugli edifici presenti comprensive delle destinazioni d'uso e calcolo delle relative superfici;~~
- ~~fotografie degli edifici esistenti nell'Azienda;~~
- ~~descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche di massima dei nuovi interventi;~~
- ~~verifica della presenza nel perimetro dell'Azienda, di vincoli di qualsiasi natura condizionanti la scelte del PRA (vincoli storico - architettonici, ambientali, di rispetto di infrastrutture, ecc.).~~

~~Se il PRA prevede un aumento di unità abitative:~~

- ~~certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'Azienda agricola al febbraio 1995 (data di esecutività della LR. 6 del 30.1.1995).~~

~~Qualora il PRA concorra alla richiesta di finanziamenti previsti dalle vigenti disposizioni in materia, dovrà essere presentato, oltre alla documentazione sopra elencata, anche l'apposito modello Regionale - in distribuzione presso i competenti Uffici dell'Amministrazione Provinciale - debitamente compilato che sarà sottoposto ai pareri ed approvazioni previsti per l'accesso ai finanziamenti medesimi.~~

~~*C) Elaborati necessari a comprendere le trasformazioni fisiche dei luoghi.*~~

- ~~Elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;~~
- ~~elementi progettuali di massima delle infrastrutture eventualmente necessarie;~~
- ~~elementi progettuali di massima delle opere di manutenzione dei drenaggi, di consolidamento idrogeologico, di igienizzazione degli scarichi, di valorizzazione del contesto ambientale.~~

6.4.3 PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

Il "Piano di Recupero del Nucleo Storico" deve definire:

- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire e la disposizione~~, in posizione marginale~~, gli eventuali edifici di nuova costruzione realizzati, ove consentito, dagli imprenditori agricoli o coltivatori diretti;
- la sistemazione a verde dell'area di pertinenza.

Il "Piano di Recupero del Nucleo Storico" è redatto e approvato ai sensi dell'art. 31 e 35 della LR 20/2000 smi.

6.5 SOGGETTI ATTUATORI IN ZONA AGRICOLA

Coltivatore diretto

La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla~~'~~ ~~Provincia di Bologna~~ Ente competente, a seguito di istruttoria

copia informatica per consultazione

tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

~~Imprenditore agricolo a titolo principale~~
~~Si definisce "imprenditore agricolo a titolo principale" chi dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 35, L. 153 del 9 maggio 1975).~~
~~Sono altresì assimilati agli operatori agricoli a titolo principale i titolari e gli amministratori di aziende agricole iscritte nella sezione speciale delle imprese agricole nel registro delle imprese.~~

Imprenditore agricolo professionale (IAP) la cui definizione è riportata nell'Allegato 2 alle presenti norme e fa riferimento al D.Lgs 99/2004 come modificato dal D.lgs 101/2005[11].
Le società di persone, cooperative e di capitali sono considerate IAP qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole e siano in possesso dei seguenti requisiti: nelle società di persone almeno un socio in possesso della qualifica di IAP, nel caso di società cooperative almeno 1/5 dei soci in possesso di qualifica IAP, nel caso di società di capitali almeno un amministratore in possesso di qualifica IAP.

Imprenditori agricoli assimilati (IAS)
Gli Enti Pubblici sono tenuti, contestualmente al passaggio dei fabbricati rurali dal catasto terreni all'urbano, a stipulare una convenzione con il Comune di Casalecchio di Reno che garantisca la manutenzione dei terreni e la salvaguardia della stabilità idrogeologica.

Azienda Agricola
L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato), solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
I titoli di possesso ammessi dalle presenti norme sono: la proprietà, l'usufrutto, l'enfiteusi, l'affitto, il comodato, il comodato gratuito,[14] l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti Pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua.
Nel caso di appezzamenti situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale esistente sul territorio comunale di Casalecchio alla data del 15.04.1999, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, di cui ne dimostri la titolarità, solamente al fine della costruzione del PRA, ma non per calcolare gli indici aziendali fissati dalle presenti Norme.

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

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

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

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

[14] A seguito parere Città Metropolitana

copia informatica per consultazione

lettera **Z**.

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ e coltivatori diretti.

C - Condizioni di ammissibilità

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

- presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) da allegare o di cui citare gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte;
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione delle superfici accessorie nei fabbricati esistenti o - nel caso in cui il cambio d’uso contrasti con il tipo di intervento previsto, da documentare nel Progetto Unitario - in nuovi fabbricati; in quest'ultimo caso le nuove costruzioni dovranno essere correttamente inserite in un disegno generale con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali (legittimati dal PRA e nei limiti previsti al successivo paragrafo D), con il Progetto Unitario si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.

D - Usi compatibili

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

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR.15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR.15/2013) per tutti gli edifici.
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR.15/2013) per gli edifici di tipologia A, B e C mediante:
   - l’utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio;
   - il recupero ad uso residenziale, nel caso di fabbricato classificato di tipologia “C - casa rurale ad elementi giustapposti”, della porzione destinata a stalla - fienile con interventi di parziale ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) a fini conservativi e ricomposizione dei prospetti. Il recupero di tale porzione di fabbricato deve avvenire secondo l’abaco di utilizzazione, allegato 1 del RUE. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
   - la modifica delle unità immobiliari nei limiti previsti nell’abaco dei tipi edilizi (allegato 1 del RUE).
4 Ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell’edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi delle finiture dei paramenti esterni e la possibilità di aumento della sagoma dell’edificio esclusivamente per l’ispessimento delle murature verso l’esterno e per l’inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C, D
5 Interventi Sempre Ammessi come definiti all’art. 6.14 del RUE per gli edifici A, B, C, D.
6 Ristrutturazione Edilizia (allegato LR.15/2013) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio secondo l’abaco di utilizzazione (allegato 1 del RUE) mediante:
   - la valorizzazione degli aspetti architettonici dell’edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
   - il mantenimento delle quote degli orizzontamenti esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;
   - l’intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio;
   - la previsione di un’insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d’uso);
   - l’inserimento, entro la sagoma

copia informatica per consultazione

dell'edificio, degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari.

7 Ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E, F e G mediante:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.

8 Nuova Costruzione di Autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente paragrafo C, con una superficie massima pari a 20 mq per ogni unità abitativa.

9 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.

F - Modalità di attuazione

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione, il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante, ovvero dichiarando nella richiesta di concessione che gli interventi previsti sono conformi a quelli approvati nel Progetto unitario (autocertificazione) indicandone gli estremi di approvazione.

~~*G - Parametri ed oneri*~~

~~Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:~~

~~altezza massima:~~	~~ml 2,50~~
~~distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il progetto unitario ma comunque non inferiore a:~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del DL. 285 del 30.4.1992 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.~~

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

A - Oggetto

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

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui ai punti 3, 4 e 5 del successivo paragrafo E) sono prescritte le seguenti condizioni:
- presentazione di un Progetto Unitario (v. art. 6.4.1) da allegare o citarne gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte - nel quale devono essere presi in considerazione tutti i fabbricati presenti nella corte; il progetto finale deve soddisfare un ragionevole rapporto tra le superfici accessorie e la superficie residenziale. A queste condizioni possono essere recuperati ad uso abitativo anche gli edifici di tipologia D. Non deve essere prevista nessuna nuova costruzione.

D - Usi compatibili

Per gli edifici di tipologia A e B sono

copia informatica per consultazione

ammessi i seguenti usi:

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

Per gli edifici di tipologia C sono ammessi i seguenti usi:

- residenza;
- attività di ristorazione;
- attività professionali;
- attrezzature socio - ricreative e culturali di interesse collettivo.

Per gli edifici di tipologia D e G individuati negli elaborati del RUE come edifici di interesse storico testimoniale sono ammessi i seguenti usi:

- residenza (nei limiti fissati dal precedente paragrafo C);
- attività professionali;
- servizi alla residenza.

Per gli edifici di tipologia E sono ammessi i seguenti usi:

- servizi aziendali;
- servizi alla residenza;
- servizi alle attività insediate nell’edificio principale.

Per gli edifici di tipologia D e G se non individuati negli elaborati del RUE come edifici di interesse storico testimoniale e per tutti gli edifici di tipologia F sono ammessi i seguenti usi:

- attività professionali;
- servizi alla residenza.

Per gli edifici di tipologia Z e K, fatto salvo quanto previsto al punto 6 del successivo paragrafo E, sono ammessi i seguenti usi:

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

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR 15/2013) per tutti gli edifici.

2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR 15/2013) per tutti gli edifici.

3 Restauro e Risanamento Conservativo allegato LR 15/2013) per gli edifici di tipologia A, B e C mediante:

- l’utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio;
- il recupero ad uso residenziale, nel caso di fabbricato classificato di tipologia “C - casa rurale ad elementi giustapposti”, della porzione destinata a stalla - fienile con interventi di ristrutturazione edilizia a fini conservativi e ricomposizione dei prospetti. Il recupero di tale porzione di fabbricato deve avvenire secondo l’abaco di utilizzazione allegato 1 del RUE. Dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
- la modifica delle unità immobiliari nei limiti previsti nell’abaco dei tipi edilizi allegato 1.

4 Ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell’edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi delle finiture dei paramenti esterni e la possibilità di aumento della sagoma dell’edificio esclusivamente per l’ispessimento delle murature verso l’esterno e per l’inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C, D

5 Interventi Sempre Ammessi come definiti all’art. 6.14 del RUE per gli edifici A, B, C, D.

6 Ristrutturazione Edilizia (allegato LR 15/2013) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio secondo l’abaco di utilizzazione allegato 1 alle presenti norme mediante:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici dell’edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
- il mantenimento delle quote degli orizzontamenti esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;
- l’intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio;
- la previsione di un’insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d’uso);
- l’inserimento, entro la sagoma dell’edificio, degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari.

7 Ristrutturazione Edilizia (allegato LR 15/2013) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E e F mediante:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura

copia informatica per consultazione

originaria;
- l’intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio.
- la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.

8 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all’interno della corte sia previsto il mutamento d’uso di parti rustiche verso la residenza.

F - Modalità di attuazione

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive, presentando comunque ad ogni richiesta di concessione, il Progetto Unitario approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante, ovvero dichiarando nella richiesta di concessione che gli interventi previsti sono conformi a quelli approvati nel progetto unitario (autocertificazione) indicandone gli estremi di approvazione.

~~*G - Parametri ed oneri*~~

~~Oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.~~

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

A - Oggetto

Agli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale appartengono le seguenti tipologie contrassegnate nelle tavole di RUE con specifiche lettere:
- manufatti particolari - lettera **G**;
- edifici di culto - lettera **O**.

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Nessuna.

D - Usi compatibili

Gli edifici di tipologia contrassegnata con la lettera G sono destinati alla funzione specialistica originaria, ad altri usi di carattere non residenziale o di servizio.
Gli edifici di tipologia contrassegnata con la lettera O sono destinati alla funzione specialistica originaria o ad altri usi di carattere non residenziale o di servizio.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (allegato LR 15/2013).
2 Manutenzione Straordinaria (allegato LR 15/2013).
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR 15/2013).
4 Cambio d’Uso: Nei limiti degli usi compatibili di cui al precedente paragrafo).
5 Ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell’edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi delle finiture dei paramenti esterni e la possibilità di aumento della sagoma dell’edificio esclusivamente per l’ispessimento delle murature verso l’esterno e per l’inserimento di parcheggi e accessori interrati.
6 Interventi Sempre Ammessi come definiti all’art. 6.14 del RUE per tutti gli edifici.

F - Modalità di attuazione

Intervento Diretto.

~~*G - Parametri ed oneri*~~

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

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

A - Oggetto

Tali corti, senza valore storico-testimoniale connesse all’agricoltura, sono destinate alla normale conduzione agricola dell’azienda cui fanno capo e possono comprendere edifici residenziali, edifici di servizio alla residenza, edifici di servizio all’azienda.

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ e coltivatori diretti.

C - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, formazione di nuove unità

copia informatica per consultazione

abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella corte (di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 del successivo paragrafo E) sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una SAU di almeno 5 ha o di 2 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve essere dotata di una SAU di almeno 10 ha o di 4 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

D - Usi compatibili

- Residenza.
- Servizio alla residenza (superfici accessorie) quali cantine e autorimesse.
- Servizio aziendale quali:
  - fienili, depositi di prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.;
  - rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
  - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcile, conigliera).

E - Interventi ammessi.

1 Manutenzione Ordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
3 Ristrutturazione Edilizia (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
4 Ampliamento di superficie residenziale fino al raggiungimento di una SCA pari a mq 140 (legittimato dal PRA). Tale intervento si può configurare o come ampliamento dell'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda.
5 Demolizione e Ricostruzione di Edifici Residenziali: la ricostruzione dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito. Qualora non risultasse possibile la preventiva demolizione del fabbricato esistente, al fine di mantenere l'unitarietà del centro aziendale, la ricostruzione potrà avvenire in adiacenza, ad una distanza massima di ml 1,50 dall'edificio esistente, che sarà poi demolito a lavori ultimati. La SCA realizzabile per ogni alloggio nella ricostruzione sarà calcolata sulla base delle indicazioni contenute nel PRA. Solo nel caso in cui la demolizione si renda necessaria per interventi di pubblica utilità, o a causa di calamità naturali, non occorrerà la presentazione di un PRA e la SCA residenziale da ricostruire potrà essere uguale a quella preesistente.
6 Formazione di Nuove Unità Abitative (legittimate da un PRA) mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nella corte. Tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari residenti nell'azienda e con unità lavorative a tempo pieno o parziale. In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio della concessione stessa (salvo che il terzo in questione sia in possesso degli stessi requisiti). La SCA residenziale realizzabile sarà pari a mq 140 per ogni unità abitativa, con un massimo comunque non superiore a mq 400 complessivi di SCA per azienda.
7 Cambio d'uso: per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti è ammesso il cambio d'uso da funzioni di servizio esistenti all'interno dell'edificio residenziale a funzioni residenziali, nel rispetto delle indicazioni contenute nel PRA.
8 Ampliamento di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
9 Demolizione e Ricostruzione di Fabbricati di Servizio Aziendale fino al raggiungimento della SCA ammessa per le nuove costruzioni (vedi intervento 10 successivo).
10 Nuova Costruzione di Fabbricati di Servizio Aziendale con i seguenti indici:

a) per fienili, magazzini, rimesse e ricovero attrezzi: quantità definite da un PRA.
b) per ricoveri di animali domestici per autoconsumo: mq 40 di SCA per ogni famiglia residente in azienda.

F - Modalità di attuazione

- Intervento diretto per gli interventi che non prevedano nuove costruzioni né ampliamenti e per gli interventi di cambio d'uso.
- Intervento diretto previa predisposizione di un PRA nel caso in cui vengano richiesti interventi di nuova costruzione di fabbricati per servizi aziendali, di ampliamento di edifici residenziali e nel caso della formazione di altre unità abitative. Il PRA dovrà attentamente documentare la necessità di nuovi edifici in luogo del recupero e riutilizzo di quelli esistenti.

~~*G - Parametri ed oneri*~~

copia informatica per consultazione

~~Altezza massima degli edifici residenziali:~~	~~ml 7,00~~
~~Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza[2]:~~	~~ml 2,50~~
~~Altezza massima dei fabbricati di servizio aziendale[2]:~~	~~ml 7,00~~
~~Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima fra edifici residenziali e di servizio aziendale:~~	~~ml 10,00~~
~~Distanza minima fra edifici di servizio alla residenza ed edifici aziendali:~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del D.L. 30.4.1992 n.285 e succ. mod. o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali~~

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

A - Oggetto

Le corti senza valore storico - testimoniale (categoria 4) non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono individuate sulla base dei criteri definiti al precedente articolo 6.3.3. In tali corti possono essere presenti:

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

Gli edifici isolati (categoria 5) contengono esclusivamente servizi.

B - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

C - Condizioni di ammissibilità

Nessuna.

D - Usi compatibili

I fabbricati residenziali possono essere destinati a residenza, ad attività professionali e direzionali. I fabbricati di servizio sia alla residenza che all'azienda mantengono la funzione di servizio.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione ordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione straordinaria (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
3 Ristrutturazione edilizia (LR 15/2013) per tutti gli edifici.
4 Ampliamento degli edifici residenziali. L'ampliamento deve avvenire esclusivamente mediante cambio d'uso all'interno dello stesso edificio.
5 Aumento di unità abitative. E' altresì ammesso il recupero di tutta la superficie esistente all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio residenziale realizzando nuove unità abitative, fino al numero massimo di tre per ogni edificio con SCA residenziale superiore a mq 400, fino al numero massimo di due per gli edifici con SCA residenziale inferiore a mq 400.

F - Modalità di attuazione

Intervento Diretto.

~~*G - Parametri ed oneri*~~

~~Per gli eventuali fabbricati di servizio residenziale di nuova costruzione:~~

~~Altezza massima~~	~~ml 2,50~~
~~Distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti:~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali~~

6.11 EDIFICI ISOLATI DI SERVIZIO AZIENDALE (CATEGORIA 5)

A - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ e coltivatori diretti

B - Condizioni di ammissibilità.

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

C - Usi compatibili.

Servizi aziendali quali:

- fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.;
- rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcile, conigliera).

D - Interventi ammessi.

1 Manutenzione ordinaria (lettera a, allegato LR

copia informatica per consultazione

15/2013) per i fabbricati esistenti.
2 Manutenzione straordinaria (lettera b, allegato LR 15/2013) per i fabbricati esistenti.
3 Ristrutturazione edilizia (lettera f, allegato LR 15/2013) per i fabbricati esistenti.
4 Ampliamento fino al raggiungimento delle quantità definite dal PRA.
5 Demolizione e ricostruzione con la possibilità di raggiungere la SCA ammessa per gli ampliamenti di cui all'intervento 4 precedente.

E - Modalità di attuazione

- Intervento Edilizio Diretto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti.
- Intervento Diretto previa presentazione di un PRA per gli interventi di ampliamento.

Il PRA dovrà documentare l'effettiva necessità di un intervento di ampliamento dimostrando l'insufficienza delle superfici esistenti.

~~*F - Parametri ed oneri*~~

~~Altezza massima~~[3]	~~ml 7,00~~
~~Distanza minima dai confini~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali~~

6.12 SERRE AZIENDALI

A - Soggetti attuatori

imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti

B - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi 4, 5 e 6 del successivo paragrafo D sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione delle presenti norme deve avere una SAU di almeno 8 ha o di 4 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle presenti norme deve essere dotata di una SAU di almeno 10 ha o di 6 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

C - Uso ammesso

Serra aziendale come definito al precedente art. 6.3.4.

D - Interventi ammessi

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

E - Modalità di attuazione.

Intervento Diretto.

~~*F - Parametri ed oneri*~~

~~Altezza massima:~~	~~ml 4,50~~
~~Distanza minima dai confini di proprietà:~~	~~ml 10,00~~
~~Distanza minima da altri edifici:~~	~~ml 10,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e s.m. o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali~~

6.13 INFRASTRUTTURE TECNICHE

A - Soggetti attuatori

Qualsiasi soggetto

B - Interventi ammessi

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

C - Modalità di attuazione

Intervento Diretto previo nullaosta degli Enti competenti.

6.14 INTERVENTI SEMPRE AMMESSI NEGLI EDIFICI DELLE CORTI RURALI

Negli edifici non soggetti a tutele sovracomunali presenti nelle corti rurali sono sempre ammessi i seguenti interventi a prescindere dalla qualifica del soggetto attuatore.

L'edilizia libera come definita all'art. 7 comma 1 della LR 15/2013.
L'aggiunta di corpi per ascensori, qualora non risulti possibile installare

copia informatica per consultazione

l’ascensore all’interno del vano scala i corpi aggiunti per ascensori sono interventi sempre ammessi nel rispetto della disciplina sulle distanze definita dal RUE.

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

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

La realizzazione di autorimesse e cantine interrate

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

- ~~Quando la dotazione di garage individuali che risulta dal progetto regolarmente autorizzato o condonato dal Comune sia inferiore al numero delle unità immobiliari insediate, è sempre ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie~~, nella misura massima di mq 6 di ~~SCA~~ SA per ogni cantina e di mq ~~18~~ 12,5 di ~~SCA~~ SCA-per ogni garage mancante.

L’adeguamento energetico

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

L’adeguamento sanitario

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

L’adeguamento antincendio

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

Trasformazione della SA esistente entro sagoma in SU.

Entro la sagoma dell’edificio è sempre ammessa la trasformazione di Superficie accessoria in Superficie utile o in Superficie accessoria di altra tipologia.

Modifica delle bucature

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

Installazione manufatti per esposizione dei rifiuti

È ammessa l’installazione di manufatti chiusi e coperti per l’esposizione dei rifiuti differenziati nel limite di mq 1 per ogni unità immobiliare.

Abilitazione di Sca necessaria alla regolarizzazione di titoli rilasciati prima dell’entrata in vigore della L 10/67.

Gli interventi sempre ammessi si attuano subordinatamente all’ottenimento delle autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati necessari per l’abilitazione del titolo e utilizzando la procedura di abilitazione edilizia prevista dalla LR 15/2013 smi.

Si specifica che occorre attendere 5 anni per realizzare due interventi sempre ammessi della medesima tipologia afferenti alla medesima unità immobiliare.

La realizzazione di interventi sempre ammessi è esclusa dall’obbligo di

copia informatica per consultazione

adeguamento delle dotazioni pertinenziali.

6.15 NUCLEI STORICI AGRICOLI (T3)

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

A - Oggetto

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

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

B - Soggetti attuatori

Imprenditori agricoli ~~a titolo principale~~ e coltivatori diretti.

C - Condizioni di ammissibilità

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e di ristrutturazione edilizia a fini conservativi di cui ai punti 3 e 4 del successivo paragrafo E - interventi ammessi - che prevedano un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

- presentazione di un Piano di Recupero da allegare o di cui citare gli estremi di approvazione a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti lo stesso nucleo;
- definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;
- localizzazione delle superfici accessorie nei fabbricati esistenti o, nel caso in cui il cambio d’uso contrasti con il tipo di intervento previsto da documentare nel piano di recupero, in nuovi fabbricati; in quest'ultimo caso le nuove costruzioni dovranno essere correttamente inserite in un disegno generale con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale.

Nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare a servizi aziendali (legittimati dal PRA), con il piano di recupero si dovrà verificare dal punto di vista architettonico e ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato nei confronti della corte.

D - Usi compatibili

E’ ammesso l’uso residenziale per gli edifici di tipologia a, B e C, nei limiti previsti al successivo paragrafo E “interventi ammessi”. E’ ammesso l’uso per servizi aziendali ed accessori alla residenza per gli edifici di tipologia E, F, G e K fatto salvo quanto previsto al punto 7 del successivo paragrafo “interventi ammessi”.

E’ ammesso l’uso ricettivo - alberghiero, culturale, di pubblico esercizio, di artigianato di servizio, di terziario di ridotto impatto e di vendita dei prodotti agricoli negli edifici di tipologia D ed S.

E’ ammesso l’uso di attrezzatura religiosa negli edifici di tipologia O.

E - Interventi ammessi

1 Manutenzione Ordinaria (lettera a, allegato (LR.15/2013) per tutti gli edifici.
2 Manutenzione Straordinaria (lettera b, allegato (LR.15/2013) per tutti gli edifici.
3 Restauro e Risanamento Conservativo (allegato LR.15/2013) per gli edifici di tipologia A, B, C e S mediante:
   - l’utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio;
   - la modifica delle unità immobiliari nel rispetto delle tipologie edilizie.
4 Ristrutturazione edilizia (allegato LR.15/2013) con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell’edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi delle finiture dei paramenti esterni e la possibilità di aumento della sagoma dell’edificio esclusivamente per l’ispessimento delle murature verso l’esterno e per l’inserimento di parcheggi e accessori interrati per gli edifici di tipologia A, B, C, D.
5 Interventi Sempre Ammessi come definiti

copia informatica per consultazione

all'art. 6.14 del RUE per gli edifici A, B, C, D.

6 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato (LR.15/2013) a fini conservativi per gli edifici di tipologia D utilizzando tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio mediante:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria;
- il mantenimento delle quote degli orizzontamenti esistenti e la realizzazione di soppalcature di arredo, ove le altezze interne lo consentano, che non superino comunque il 30% della superficie del locale sul quale si affacciano;
- l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- la previsione di un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente;
- l'inserimento, entro la sagoma dell'edificio, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

7 Ristrutturazione Edilizia (lettera f, allegato (LR.15/2013) con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici di tipologia E, F e G mediante:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;
- l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
- la realizzazione di soppalcature o solai in materiale leggero (tipo legno o ferro) in modo da differenziare la nuova struttura rispetto a quella originaria.

8 Nuova costruzione di autorimesse (superfici accessorie), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui al precedente paragrafo C, con una superficie massima pari a 20 mq per ogni unità abitativa.

9 Demolizione degli edifici di tipologia K qualora all'interno della corte sia previsto il mutamento d'uso di parti rustiche verso la residenza.

10 Ripristino tipologico (lettera e, allegato LR.15/2013) degli edifici di tipologia R.

F - Modalità di attuazione

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

~~*G - Parametri ed oneri*~~

~~Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:~~

~~Altezza massima~~	~~ml 2,50~~
~~Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte, da definire con il progetto unitario ma comunque non inferiore a:~~	~~ml 5,00~~
~~Distanza minima dalle strade pubbliche:~~	~~rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e smi o altre distanze riportate negli elaborati di piano~~
~~Oneri:~~	~~come definiti dai provvedimenti regionali e comunali~~

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

TITOLO 3

DISPOSIZIONI EDILIZIE

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

7 QUALITÀ DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI URBANI

7.1 DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere permanente, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, ~~di~~ gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere ~~previsti~~ rappresentati nei progetti edilizi e realizzati in modo da rispondere ai seguenti requisiti di ordine e decoro, e di corretto inserimento paesaggistico.

7.2 PRESCRIZIONI PER L’INTEGRAZIONE DELLE COSTRUZIONI NEL CONTESTO

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

7.2.1 ~~COPERTURE A FALDE - ABBAINI~~

~~Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è condizionato a che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture tali da consentire la visione di elementi del paesaggio. Gli abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 100 di larghezza, cm 150 di profondità e cm 120 di altezza misurate all’interno della struttura. Sono altresì ammesse terrazze in falda, per una estensione massima non superiore a mq 8 per ogni falda e nel numero massimo non superiore a uno per ogni falda originale. I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati.~~ Spostato in art. 3.5 ISA

7.2.2 PROSPETTI

La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate e l’istallazione di pensiline esterne e bussole, deve integrarsi, per forma e materiali, alla tipologia dell’edificio: negli edifici plurifamiliari, tali interventi dovranno essere coordinati e assentiti ~~da tutti i proprietari o~~ dall’assemblea dei condomini. La posa di elementi esterni quali antenne, stenditoi, split, anche quando non soggetti alla disciplina edilizia dovranno essere coordinati e assentiti dall’assemblea dei condomini.

7.2.3 TINTEGGIATURA E COLORAZIONI ESTERNE

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

7.2.4 INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti per forma, materiali e colori, con le caratteristiche architettoniche dell’edificio. Le serrande saranno poste internamente al vano della vetrina. I distributori automatici e i bancomat vanno incorporati preferibilmente nell’apertura della vetrina; laddove non sia possibile, vanno inseriti in nicchie, affinché non sporgano dal piano verticale degli edifici.
Gli elementi di oscuramento si dovranno inserire armonicamente nel disegno della facciata in quanto parte integrante del prospetto. La sostituzione di infissi esterni ancorchè non soggetta alla disciplina edilizia dovrà comunque essere coordinata e assentita dall’assemblea dei condomini.

7.2.5 SCALE, ASCENSORI ED ALTRI ELEMENTI ARCHITETTONICI

L’inserimento di scale ed ascensori esterni per ragioni funzionali o di sicurezza dovrà essere congruo con la tipologia dell’edificio ed il contesto. Negli edifici aventi valore

copia informatica per consultazione

testimoniale la realizzazione di ascensori e montacarichi non deve compromettere ~~la tipologia edilizia e~~ la composizione del prospetto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani in immobili con più di due unità immobiliari non deve essere inferiore a ~~m 1,10~~ 120 cm[15], fatta salva la possibilità di larghezza inferiore per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche volti alla riorganizzazione dei collegamenti verticali (quali l'installazione di ascensori o di piattaforme elevatrici) a condizione che sia dimostrata l'accessibilità della barella ai sensi del DM 236/1989 e nel rispetto del DM 246/1987.
L'altezza minima all'interno dei vani scala è pari a mt 2.40, fatte salve altezze inferiori per vani esistenti alla data del 19 dicembre 2013.

7.2.6 ELEMENTI IMPIANTISTICI ESTERNI AGLI EDIFICI

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

7.2.7 CAMINI, CANNE FUMARIE, COMIGNOLI ~~E SFIATI~~

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

- per gli interventi di nuova costruzione: tutte le canne devono sfociare sul tetto.
- per gli interventi ~~di recupero~~ sull'esistente almeno 1 canna ~~fumaria~~ di esalazione per alloggio deve sfociare sul tetto (cucina); mentre le ulteriori possono sfociare a parete ~~nel rispetto delle norme UNI CIG~~ se ricorrono le casistiche previste dall'art. 5 comma 9 bis del DPR 412 del 26.08.1993;

7.2.8 CONDIZIONATORI

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

7.2.9 ANTENNE E PARABOLE

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

[15] Recepimento parere AUSL

copia informatica per consultazione

7.2.10 IMPIANTI SOLARI O FOTOVOLTAICI

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

7.2.11 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

Ogni area scoperta è soggetta alla modalità di intervento propria dell’edificio principale. La sistemazione delle aree scoperte deve essere parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per i vari ambiti e per le diverse modalità d’intervento. Ogni intervento edilizio che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze deve essere preventivamente autorizzato ai sensi del vigente regolamento del verde previo parere della CQAP.

7.2.12 RECINZIONI PERMANENTI E MURI DI CINTA

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

7.2.13 PASSI CARRAI ED USCITE DALLE AUTORIMESSE

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

7.2.14 TETTI VERDI

~~Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate di manto erboso o altro materiale vegetale. La realizzazione di tetti verdi ha l’obiettivo di combinare le prestazioni di contenimento delle dispersioni con un elevato grado di assorbimento del calore sulla copertura e con un aumento del tempo di smaltimento dell’acqua piovana~~. (in glossario). Nei tetti verdi Va assicurata la perfetta tenuta all’acqua della struttura ed effettuata la verifica a condensa superficiale interna ed interstiziale. Lo strato di vegetazione dovrà avere resistenza alla siccità, agli agenti atmosferici, agli attacchi nocivi e agli inquinanti. Il substrato colturale dovrà presentare permeabilità, capacità di aerazione delle radici, assenza di vegetazione infestante, resistenza al vento, all’erosione e alla compattazione. Lo strato filtrante dovrà essere realizzato con materiali durevoli, immarcescibili, resistenti agli agenti chimici e biotici e assicurare capacità filtrante costante per tempi molto lunghi. Lo strato drenante e di accumulo idrico dovrà presentare capacità di ritenuta idrica, immarcescibilità, resistenza agli agenti chimici e biotici, durata, mantenimento della struttura, resistenza al gelo e buona capillarità. Lo strato di protezione dovrà avere resistenza all’azione di carichi statici o dinamici, di protezione dello strato di tenuta, resistenza alle aggressioni delle radici. La progettazione degli ancoraggi deve essere fatta considerando l’azione del vento sulle specie vegetali. Deve essere verificata la capacità portante delle strutture

copia informatica per consultazione

sulle quali graverà il peso della copertura verde sia per interventi su edifici esistenti sia per edifici di nuova costruzione. E' necessario disporre di sistemi di drenaggio efficienti e sicuri e di dispositivi per regolari apporti nutritivi, alimentazione idrica e che consentano di mantenere il substrato in condizioni di umidità ideale.

7.2.15 PARETI VERDI

~~Ai fini del RUE sono considerate pareti verdi le superfici dell'edificio ricoperte da specie vegetali ancorate direttamente o inserite in apposito strato separato dall'involucro da una sottile lama d'aria; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio ricoperte da specie rampicanti con sviluppo denso; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio o integrate nella facciata, costituite da piante messe a dimora in appositi contenitori purché siano realizzate con continuità e non per mezzo di inserimenti puntuali della stessa vegetazione.~~
~~La realizzazione di pareti verdi ha come obiettivo principale l'ombreggiamento della struttura perimetrale dell'edificio.~~ (in glossario). Le pareti verdi possono essere realizzate su ogni orientamento. In prossimità delle aperture dell'involucro edilizio la parete verde deve essere interrotta, eccetto il caso in cui la vegetazione venga utilizzata come sistema di ombreggiamento. In tal caso il tratto di parete verde interessata dovrà rispondere ai requisiti relativi ai sistemi di schermatura. Le pareti verdi possono essere realizzate su edifici di nuova costruzione e su edifici esistenti. Le piante devono essere scelte ed ubicate in modo ottimale, considerando le singole esigenze rispetto alle condizioni di soleggiamento, alla necessità o meno di calore, alla idroesigenza, alla nutrizione. Gli ancoraggi a parete vanno scelti in funzione del tipo di rivestimento di facciata e della specie vegetale prescelta. Inoltre questi devono essere realizzati in corrispondenza delle strutture portanti dell'edificio. In caso contrario il peso della parete verde deve essere scaricato direttamente a terra, su fondazione o su elementi ancorate alla struttura portante dell'edificio.

7.2.16 SCHERMATURE SOLARI

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

7.2.17 ~~PORTICI TECNOLOGICI E SERRE SOLARI~~

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

7.2.18 BARRIERE ANTIRUMORE

Le barriere antirumore devono tenere conto del contesto urbano.
La realizzazione di barriere acustiche, costituite da pannelli artificiali verticali opachi, è da considerare soluzione accettabile unicamente nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei seguenti casi:

- risanamento di situazioni preesistenti,
- realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti,
- realizzazione di nuovi insediamenti o interventi di trasformazione urbana già previsti nei PRG vigenti.[16]

7.3 PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Il presente articolo si applica agli interventi

[16] Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

sulle aree pubbliche o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale.

7.3.1 DIVIETO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il PSC e il RUE intendono orientare le trasformazioni ambientali in una prospettiva inclusiva di tutti i cittadini e non discriminante e favorire, attraverso l'integrazione sociale, una piena realizzazione e partecipazione alla vita di relazione pubblica e privata di ogni cittadino. Tutti gli spazi pubblici, semipubblici e pertinenziali sia costruiti che a cielo aperto dovranno essere privi di barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, come definite all'art. 7 c.1 lettera b) della LR 15/2013. (Spostato da art. 7.4.5 RUE adottato)

7.3.2 SPAZI SISTEMATI A VERDE

Ogni progetto di area verde deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle essenze che preveda la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde, privilegiando le specie con scarse esigenze idriche.

7.3.3 DOTAZIONI DEGLI SPAZI APERTI URBANI

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

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

7.3.4 PAVIMENTAZIONI DEGLI SPAZI URBANI

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

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

7.3.5 AGGETTI SU AREE PUBBLICHE

Nessun aggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 dal suolo in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con

copia informatica per consultazione

aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi e pensiline private non sono consentiti in aggetto su suolo pubblico. Tali disposizioni non si applicano agli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione conservativa.

7.3.6 MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI

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

7.3.7 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

L'illuminazione degli spazi aperti dovrà risultare adeguata, per tipologia, disposizione, intensità e colore, al contesto architettonico e paesaggistico in cui si inserisce. Nelle aree a verde e nelle aree di valore artistico o paesaggistico, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica delle sorgenti luminose, che non dovrà essere inferiore al 70%.
È prescritta l'illuminazione pubblica degli attraversamenti pedonali[17]. La progettazione dovrà realizzare l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento luminoso, evitando di arrecare disturbo alla percezione notturna del paesaggio e del cielo. A tal fine, i nuovi impianti pubblici e privati di illuminazione esterna dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della L.R. n. 19/2003 e s.m.i. e della direttiva regionale D.G.R. n. 2263/2005 e s.m.i. In particolare, per abbattere la dispersione verso l'alto sono necessarie le seguenti azioni:

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

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

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

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

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

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

7.3.8 RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

La rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà, in generale, essere realizzata separatamente dalla rete di raccolta dei reflui.
Ovunque sia disponibile un ricettore della rete di scolo superficiale, dovrà essere evitata la confluenza delle acque meteoriche in

[17] Recepimento parere AUSL

copia informatica per consultazione

fognatura mista o nera[18]. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispondere al principio dell'invarianza idraulica. Ogni intervento, che diminuisca la superficie permeabile Sp in misura superiore a 500 mq, dovrà pertanto predisporre adeguati volumi d'invaso nell'ambito del dimensionamento delle condotte, ovvero mediante la realizzazione di specifici contenitori o la previsione di superfici temporaneamente allagabili, salvo che tali volumi d'invaso non siano stati previsti a scala più ampia di insediamento. Tutte le quote dello stato di fatto e di progetto del terreno e quelle idrauliche dovranno essere riferite ad uno stesso caposaldo.
La disposizione planoaltimetrica della rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere tale da consentire ai volumi d'invaso di riempirsi e di svuotarsi completamente una volta terminata la pioggia. Dovranno essere accuratamente evitati i ristagni d'acqua.
Qualora i volumi d'invaso vengano ricavati mediante allagamento di superfici a cielo aperto appositamente sagomate e idraulicamente attrezzate, esse dovranno avere pendenze di fondo e di scarpata adeguate al tipo di finitura superficiale; in caso di superfici erbose, la pendenza di fondo non potrà essere inferiore al 2% e dovrà essere accuratamente evitato l'impantanamento, predisponendo adeguati dispositivi di scarico di fondo. La differenza fra la quota massima di pelo libero dell'acqua invasata e la quota del piano di campagna circostante non potrà essere inferiore a ml 0,20 su tutto il perimetro dell'invaso. Qualora le superfici temporaneamente allagate siano destinate alla pubblica fruizione, l'altezza massima di progetto dell'acqua non dovrà superare 0,40 ml, la pendenza di eventuali scarpate non dovrà superare 2/3 e dovranno essere predisposti adeguati percorsi per l'accesso da parte di disabili e mezzi di manutenzione. Qualora l'altezza massima di progetto dell'acqua superi 0,40 ml, gli invasi a cielo libero dovranno essere adeguatamente recintati, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione. Le reti pubbliche di raccolta delle acque meteoriche dovranno funzionare per gravità, limitando l'utilizzo del sollevamento meccanico ai soli casi in cui non vi sia alternativa, ai fini del risparmio energetico, della affidabilità delle reti e della gestione e manutenzione delle stesse. In relazione alla gestione delle acque di prima pioggia vanno rispettati gli indirizzi di cui alle Delibere di Giunta Regionale n. 286/2005 e n. 1860/2006 e sm.i.

7.3.9 APPOSIZIONE DI SEGNALETICA ED ALTRI APPARECCHI

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

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
- ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

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

7.3.10 ~~BARRIERE ARCHITETTONICHE~~

~~Il PSC e il RUE intendono orientare le trasformazioni ambientali in una prospettiva inclusiva di tutti i cittadini e non discriminante e favorire, attraverso l'integrazione sociale, una piena realizzazione e partecipazione alla vita di relazione pubblica e privata di ogni cittadino. Tutti gli spazi pubblici, semipubblici e pertinenziali sia costruiti che a cielo aperto dovranno essere privi di barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, come definite all'art. 7 c.1 lettera b) della LR 15/2013.~~
Spostato a inizio art. 7.3

[18] Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

7.3.11 DEHORS AVENTI RILEVANZA URBANISTICO-EDILIZIA

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

I dehors hanno rilevanza urbanistico-edilizia, e la loro realizzazione deve essere preceduta da un titolo abilitativo edilizio, qualora:

- dal punto di vista delle caratteristiche tecniche:
  - o poggiano su pedana fissa su cui vengono disposti ombrelloni o tende;
  - o sono perimetrati da strutture coperte appoggiate al suolo e/o chiuse ai lati;
  - o sono perimetrati da tende richiudibili (pergotende) che comunque limitano il passaggio dei pedoni;
- dal punto di vista delle caratteristiche localizzative occupano stalli di sosta individuati con ordinanza.

I dehors privi di queste caratteristiche non sono soggetti a disciplina urbanistico-edilizia.

Le strutture che hanno rilevanza urbanistico-edilizia saranno assoggettate alla disciplina del titolo abilitativo edilizio come previsto dalla LR 15/2013 smi, subordinandone se del caso l'efficacia al perfezionamento dell'autorizzazione Cosap.

In considerazione delle problematiche connesse al parcheggio veicolare, l’autorizzazione di dehors che occupano stalli per la sosta individuati con ordinanza non può essere prolungata oltre sei mesi per anno al fine di contemperare diverse esigenze nell’uso dello spazio pubblico.

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

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

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

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

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

Gli arredi e le strutture che compongono i dehors non possono costituire elemento di intralcio alla circolazione delle persone e di degrado nelle ore di chiusura dei locali. Tavolini, sedute, ombrelloni e elementi accessori mobili devono essere rimossi e depositati in locali chiusi, al termine di ogni giornata. Le tende devono essere chiuse al

copia informatica per consultazione

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

7.4 LIMITI ALL'EDIFICAZIONE NELLE FASCE DI RISPETTO

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

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

7.4.1 ~~ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE~~

~~Il divieto di realizzare edifici nelle zone di rispetto cimiteriale non riguarda le costruzioni tecnologiche, i manufatti e gli impianti necessari alla funzionalità e alla sicurezza di opere pubbliche o di interesse pubblico~~. (trasferito nella scheda dei vincoli)

7.4.2 ~~ZONE DI RISPETTO STRADALE~~

~~Il divieto di nuove costruzioni nelle zone di rispetto stradale deve intendersi esteso alle recinzioni che comportino la costruzione di fondazioni continue e che non siano costituite da siepi o semplici reti metalliche. Ai sensi del Dm. LL.PP. n. 449/98 da tale divieto sono escluse le cabine elettriche di MT/bt.~~ (trasferito nella scheda dei vincoli)

7.4.3 ~~FASCE DEMANIALI~~

~~Nei terreni del demanio fluviale del fiume Reno, nei corsi d'acqua demaniali minori e nei terreni limitrofi per la profondità di ml 100 dal limite demaniale soggetti alle limitazioni del RD 523/1904, articolo 26 la validità delle concessioni e autorizzazioni rilasciate dal comune é subordinata all'ottenimento delle prescritte autorizzazioni a fini idraulici rilasciate dagli uffici competenti.~~

7.4.4 ~~FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE~~

~~Nella tav. 4.4 del PSC sono indicati i principali elettrodotti ad alta tensione esistenti sul territorio e i relativi corridoi di attenzione (Dpa), ai fini dell'applicazione della normativa nazionale e regionale in materia, in particolare del DPCM 8/7/2003[19] e del DM 29.05.2008[20] concernenti l'approvazione della metodologia di calcolo per la definizione delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) e relative fasce di rispetto per gli elettrodotti.~~

~~Nel caso l'intervento ricada all'interno della DPA l'avente titolo dovrà corredare la richiesta/deposito del titolo edilizio della seguente documentazione:~~

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

~~Le condizioni definite per gli interventi come sopra riportate devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le~~

[19] DPCM 8/7/2003, "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"

[20] DM 29.05.2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

copia informatica per consultazione

~~prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo. All’interno delle DPA non sono ammessi interventi edilizi o di cambio d’uso che diano luogo a nuovi ricettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche e sanitarie~~ (trasferito nella scheda dei vincoli)

7.4.5 ~~COSTRUZIONI ESISTENTI NELLE FASCE DI RISPETTO~~

~~Le costruzioni esistenti che ricadono nelle zone di rispetto stradale o ferroviario possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.~~ Spostato in art. 7.5.2

7.4.6 OSTACOLI E PERICOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA MOBILE

~~Il PSC individua in tav. 4.4 le aree dove è vincolata l’altezza massima dell’edificato, in recepimento delle disposizioni di competenza dell'Ente nazionale per l'aviazione civile (Enac). Il PSC distingue:~~

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

(trasferito nella scheda dei vincoli)

7.4.7 ~~EMITTENZA RADIOTELEVISIVA~~

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

7.4.8 IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

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

(Trasferito in art 1.10).

copia informatica per consultazione

8 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

8.1 DEFINIZIONE

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

8.2 ~~DISCIPLINA DELLE~~ DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

8.2.1~~AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA~~

(ex art. 8.1.8) I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal RUE.

Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all’attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione paesaggistica e funzionale, rigenerazione urbana ed il significativo mutamento di destinazione d’uso con o senza opere, comporta l’onere:

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

Non si considera significativo il mutamento di destinazione qualora interessi una SCA inferiore a 30 mq.

Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione ai sensi dell’art. 16 del DPR 380/2001 può consentire a quest’ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l’attuazione degli interventi.

La realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l’acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune. In tali casi la realizzazione delle opere si attiene a quanto previsto dall’art. 2 c. 5 della Legge 109/1994.

~~Il POC fissa il livello delle dotazioni territoriali necessarie per garantire le condizioni di sostenibilità del sistema insediativo in attuazione del cap. 9 del PSC.~~

~~Al fine della parametrazione delle dotazioni territoriali rispetto agli indici espressi in mc/mq valgono i seguenti rapporti di conversione:~~

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

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

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

SPOSTATO IN ART successivo

8.2.1 ~~AMBITI DI RIGENERAZIONE~~

copia informatica per consultazione

~~**URBANA, DI RIGENERAZIONE EDILIZIA E FUNZIONALE, DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA**~~ **DISCIPLINA GENERALE**

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

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

Si specifica che per effetto delle norme sovraordinate vigenti non comportano incremento delle dotazioni territoriali gli interventi di cambio di destinazione d'uso appartenenti alla medesima categoria funzionale, definita all'art. 28 LR 15/2013, e non connessi ad opere o frazionamento di unità immobiliari.

~~Qualora si verifichi l'esistenza di un debito standard nei confronti del Comune, questo dovrà essere compensato attraverso la cessione delle aree per standard urbanistici corrispondenti~~. Al fine della quantificazione delle dotazioni per gli immobili non residenziali realizzabili con indice espresso in mc/mq ~~valgono i seguenti rapporti di conversione:~~

- ~~immobili occupati prevalentemente da funzioni: gli standard si verificano sulla base del rapporto 1 mq di superficie produttiva teorica = 4,5 mc di volume (V) produttivo;~~
- per immobili occupati prevalentemente da funzioni direzionali, terziarie, di servizio, produttive e artigianali: gli standard si verificano sulla base delle superfici nette di pavimento effettivamente realizzate;
- ~~per funzione prevalente si intende la funzione autonoma che occupa almeno il 60% della superficie complessiva~~.

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

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

~~In casi particolari la cessione di aree per standard urbanistici può essere sostituita con l'accensione di servitù perpetue di uso pubblico su aree private, previa approvazione da parte della Giunta Comunale, di un progetto di sistemazione degli spazi a terra che individui le relazioni funzionali tra spazi di uso pubblico e spazi pubblici. Tale servitù sarà definita attraverso una convenzione che definirà gli orari di apertura e chiusura dello spazio di uso pubblico e l'obbligo della necessaria segnalazione dalla pubblica via.~~

~~Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di spazi adibiti ad attività di qualunque genere, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre sei mesi l'anno~~. Pleonastico già in LR 15/2013. ~~In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di utilizzo e di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento~~.Superato

Negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato gli interventi diffusi ~~di riqualificazione edilizia ed energetica~~ RIGE e CONS prevederanno di norma la monetizzazione delle dotazioni territoriali, ad esclusione delle funzioni di cui al successivo art. 8.2.3.

copia informatica per consultazione

~~Negli stessi ambiti del territorio urbanizzato consolidato le attività quali discoteche, sale giochi, video lottery, cinema che richiamano pubblico non accederanno alla monetizzazione delle dotazioni territoriali.~~ (spostato in art. 8.2.3) ~~Le delibere consiliari di approvazione dei PUA relativi ad ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale decideranno in relazione alla possibilità di monetizzazione degli standard in relazione al contesto di intervento e ai criteri generali definiti dal RUE~~.

Ai soli fini della determinazione della quota di dotazioni territoriali, la SCA degli insediamenti potrà essere considerata al netto delle superfici destinate alla realizzazione di autorimesse e parcheggi privati o pertinenziali. Da ex art. 8.2.1

8.2.2 AMBITI DISCIPLINATI DAL POC

Da ex art. 8.2.1

Il POC fissa il livello delle dotazioni territoriali necessarie per garantire le condizioni di sostenibilità del sistema insediativo in attuazione del cap. 9 del PSC.

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

8.2.3 FUNZIONI CHE RICHIAMANO MOLTO PUBBLICO

Per quanto riguarda i locali di divertimento quali cinema, sale giochi, videolottery, sale scommesse e di spettacolo, nonché quelli destinati ad attività sportive spettacolari di nuova costruzione, la dotazione dei parcheggi pubblici è fissata, in proporzione all’affluenza media prevista, nella misura di 1 posto auto ogni ~~3~~ 6 persone. ~~Al fine del dimensionamento di tali dotazioni pertinenziali si assume il parametro di una persona ogni 4 mq di SCA destinata a tali funzioni.~~ (già in articolo sulle dotazioni pertinenziali). Ove nel raggio di 300 ml dai suddetti locali di spettacolo esistano o siano previste forti concentrazioni di parcheggi pubblici al servizio di centri commerciali e direzionali, lo standard è quello fissato dalle vigenti disposizioni regionali in materia di strutture destinate allo spettacolo, allo sport e al tempo libero.

Per tali funzioni non è possibile accedere alla monetizzazione delle dotazioni territoriali.
Da art. 8.2.2.

8.2.4 PARCHEGGI PER BICICLETTE E MOTOCICLI

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

8.2.5 MODALITÀ DI CESSIONE

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

L’atto di cessione dovrà prevedere, tra l’altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l’immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l’allacciamento da parte di terzi alla viabilità ed alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitate dal Comune. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune.

Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune ai sensi dell’art. 934 del Codice Civile. L’apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo l’emissione dell’apposita ordinanza; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura “STRADA PRIVATA”.

copia informatica per consultazione

8.2.6 COORDINAMENTO CON GLI INTERVENTI EDILIZI

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

8.2.7 CONCESSIONE IN GESTIONE ~~AI SOGGETTI ATTUATORI~~

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

8.2.8 ~~CONCORSO DEI SOGGETTI ATTUATORI~~

Spostato in testa al capitolo

~~I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal RUE.~~

~~Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, riqualificazione paesaggistica e funzionale, rigenerazione urbana ed il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:~~

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

~~Ai fini del precedente c. 2, non si considera significativo il mutamento di destinazione qualora interessi una superficie catastale (SCA) inferiore a 30 mq.~~

~~Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.~~

~~La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune. In tali casi la realizzazione delle opere si attiene a quanto previsto dall'art. 2 c. 5 della Legge 109/1994.~~

8.3 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE

~~INDIRIZZI GENERALI, SOGLIA E IMPORTI DI MONETIZZAZIONE~~

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

copia informatica per consultazione

(spostato dal medesimo articolo).
Negli ambiti RIGU è ammessa la monetizzazione per i soli interventi ammessi in assenza di progetto partecipato; diversamente le quote di monetizzazione sono individuate attraverso il progetto partecipato.
(spostato da sotto)
~~La pianificazione comunale pone l'accento sulla necessità che ad ogni intervento con aumento del carico urbanistico corrisponda il riequilibrio delle condizioni di sostenibilità del sistema territoriale. Per raggiungere tale obiettivo la città è stata suddivisa in settori urbani considerando come limiti le linee di discontinuità naturale e infrastrutturale del territorio (fiume, ferrovia, autostrada, ecc).~~
~~Sulla base delle necessità riscontrate, il RUE distingue:~~

- ~~i settori urbani in cui la carenza di dotazioni territoriali rispetto al fabbisogno determina l'obbligo che ogni nuovo intervento debba cedere parte del lotto necessaria alla realizzazione delle dotazioni stesse;~~
- ~~i settori urbani in cui la situazione delle dotazioni consente che, al posto della cessione delle aree e delle opere, chi intenda fare un ampliamento possa monetizzare il costo di tali opere.~~

Negli ambiti ~~di rigenerazione urbana (RIGU),~~ RIVA e ~~negli ambiti di riqualificazione paesaggistica e funzionale (RIPA)~~ la monetizzazione delle dotazioni territoriali é ammessa con limitazioni differenti in considerazione delle diverse caratteristiche e del differente ruolo che i settori urbani svolgono ed è valutata e autorizzata dal Consiglio Comunale in relazione agli obiettivi stabiliti dal PSC.
~~Pertanto:~~

- ~~nei Settori Urbani n. 1 Croce Chiusa, n. 5 Bolero è ammessa la monetizzazione delle aree di verde pubblico;~~
- ~~nel Settore Urbano n. 2 Industriale via del Lavoro é ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici;~~
- ~~nei Settori Urbani n. 4 Centro Garibaldi, n. 3 Centro Lido, n. 7 Belvedere Faianello, n. 8 S. Biagio, n. 9 Ceretolo, n. 10 Riale, n. 11 Arcobaleno, n. 12 Meridiana é ammessa la monetizzazione di tutti gli standard;~~
- ~~nel Settore Urbano n. 6 Marullina Dante non é ammessa alcuna monetizzazione.~~

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

~~ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO~~

Relativamente alle attività commerciali al dettaglio ammesse nel territorio urbanizzato consolidato, la monetizzazione delle dotazioni ~~a)~~ si applica ~~nei seguenti casi~~:

- ~~attività commerciali al dettaglio di vicinato esistenti che si ampliano fino al limite massimo di 250 mq di Superficie di Vendita (SV);~~
- esclusivamente per interventi in ~~nuove~~ attività commerciali al dettaglio insediate o che si insediano ~~nell'ambito di 100 ml dai complessi commerciali di vicinato~~ entro il perimetro del centro tradizionale individuato dal ~~RUE~~ PSC e nei limiti posti dall'art.12.4 del RUE;
- ~~ampliamento e ristrutturazione delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti nell'ambito di 100 ml dai complessi commerciali di vicinato individuati dal RUE;~~
- ~~ampliamento e ristrutturazione degli edifici destinati o da destinare ad esercizi commerciali non alimentari all'interno degli ambiti di riqualificazione infrastrutturale individuati dal RUE~~
- ~~attività commerciali al dettaglio che usufruiscono del coefficiente moltiplicatore regionale per i beni ingombranti;~~

~~b) non si applica nei seguenti casi:~~

- ~~ampliamento delle medie superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti, ove ammesso;~~
- ~~nuova costruzione di edifici per l'apertura di nuove attività commerciali non alimentari al dettaglio isolate, ove ammesse.~~

copia informatica per consultazione

8.4 DOTAZIONI PERTINENZIALI AGLI INSEDIAMENTI

8.4.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI: QUANTITÀ E DIMENSIONI MINIME

A) ~~Tutti gli~~ *interventi di:*

- *nuova costruzione*
- *nuova costruzione conseguente a demolizione*
- *cambio d'uso con aumento di carico urbanistico* ~~*ricostruzione*~~
  - ~~e cambio d'uso~~ devono realizzare spazi per parcheggio nella misura di ~~2~~ 1 mq di ~~stallo~~ area per parcheggio ogni ~~3~~ 4 mq di ~~SCA~~ SC con il minimo di ~~1,5~~ 1 posti~~-~~ auto per ogni ~~alloggio~~ ~~arrotondato all'unità superiore~~ e ~~2 posti auto per~~ unità immobiliare con funzioni residenziali, produttive o direzionali.
  - Per funzioni commerciali la quantità minima è definita dalla deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 .
  - Per attività a forte richiamo di pubblico, quali discoteche, locali di pubblico spettacolo e pubblico intrattenimento, sale giochi, videolottery, sale scommesse che determinano forte affluenza, la dotazione minima di parcheggio pertinenziale è di 1 stallo di parcheggio per ogni ~~5~~ 10 mq di SCA.

~~Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli~~ (spostato in coda all'articolo). ~~Le quantità minime di parcheggi pertinenziali dovranno essere rispettate negli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione.~~ pleonastico

B) Interventi di cambio d'uso di singole unità mmobiliari, con o senza opere, senza aumento di carico urbanistico

- Non sono richieste dotazioni per effetto della normativa sovraordinata.

C) Interventi di cambio d'uso verso l'uso residenziale

- È possibile la monetizzazione delle dotazioni pertinenziali, come previsto all'art. 8.5

D) Nei frazionamenti

- dovrà essere ~~assicurata~~ verificata la dotazione pertinenziale di 1,~~5~~ posti~~-~~o auto per ogni ~~–~~unità immobiliare aggiuntiva ricavata.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano in uso esclusivo dell'unità edilizia con vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari cui si riferiscono.

Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli (spostato da stesso articolo)

Le dimensioni minime degli stalli di parcheggio pertinenziale di nuova realizzazione, per tutte le funzioni, sono quelle di cui al punto 5.2.1 della Deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 e precisamente di 12 mq per posto auto.

Ai fini del calcolo della SCA per i parcheggi pertinenziali si veda quanto disposto all'art. 11.1.1.

8.4.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI ECCEDENTI IL MINIMO DI LEGGE

Al momento dell'efficacia della pratica edilizia ~~rilascio del titolo abilitativo~~ le quantità di parcheggi pertinenziali realizzate in eccedenza rispetto ai minimi definiti dal RUE ~~definiti al precedente articolo~~ non sono computate ai fini del rispetto delle QTR.

Al fine del calcolo delle dotazioni eccedenti rispetto al minimo di legge, si dovrà sottrarre la quantità di dotazioni minime previste dalle leggi vigenti dal totale delle dotazioni.

Al fine dell'applicazione del presente articolo non deve essere conteggiata nelle superfici dell'intero parcheggio pertinenziale la superficie di rampe e corselli, ma quella dei soli posti auto/stalli o garage.

8.4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI AD ATTREZZATURE URBANE

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

8.4.4 COLLEGAMENTO CON GLI SPAZI

copia informatica per consultazione

PUBBLICI

Le uscite dai parcheggi e dalle autorimesse, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita della autorimessa è costituita da una rampa, questa non deve superare la pendenza del 15%. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 5 metri di lunghezza.

8.4.5 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI NEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE

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

8.4.6 PARCHEGGI PER DISABILI

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

8.4.7 PARCHEGGI PER BICICLETTE

Gli interventi di nuova costruzione anche conseguenti a demolizione devono prevedere, nelle aree di pertinenza degli edifici, spazi per la sosta delle biciclette nella misura di 1 posto bici ogni 2 unità immobiliari.

8.4.8 INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI IN EDIFICI NON RESIDENZIALI

Ai sensi dell’art. 4 comma 1 ter del DPR 380/2001 per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l’installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o meno.

8.5 MONETIZZAZIONI DELLE DOTAZIONI PERTINENZIALI

Le dotazioni pertinenziali possono essere monetizzate nei seguenti casi:

1) quando il piano urbanistico comunale (PSC/RUE) consente di non realizzare le dotazioni relative alla legge 122/1989 (cd. “Tognoli”);
2) per la quota eccedente a quanto previsto dalla legge 122/1989 (cd. “Tognoli”).

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

9 DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

9.1 DISCIPLINA GENERALE

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

9.2 9.2CONCORSO DEI PRIVATI

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

9.3 PERMEABILITÀ DEI SUOLI

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione l'area privata libera da edifici, con destinazione prevalente diversa da quella produttiva, ~~potrà essere pavimentata per non più del 60%~~ dovrà essere permeabile per almeno il 40%. ~~La restante porzione~~ e dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero ~~d'alto fusto~~ di II grandezza o 6 arbusti ogni 50 mq.
Ove, in seguito agli interventi previsti dal RUE in ambiti del territorio urbano consolidato, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrate o fuori terra divenga inferiore al 40% ~~di~~ rispetto a quella del lotto, si dovrà fare ricorso alla tecnologia del tetto o della parete verde di cui agli art. 7.2.14 e 7.2.15.
Percentuali inferiori al 40% sono comunque ammesse nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata dalla presenza di:

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

Ove si prevedano interventi in aree di ricarica delle acque sotterranee, individuate in tav. 5.3 del PSC, si prescrive che le pavimentazioni permeabili siano preferibilmente costituite da aree verdi, percorsi pedonali o ciclabili; nel caso in cui fossero costituite da superfici destinate al transito e alla sosta dei veicoli (parcheggi drenanti) le acque devono essere sottoposte a trattamento prima della dispersione nel suolo o dell’immissione in corpo idrico recettore.[21]
Si specifica che ai fini del calcolo della permeabilità le pavimentazioni in autobloccanti vanno computate nella misura del 50%.

9.4 AREE VERDI, ~~E~~ GIARDINI E ORTI URBANI

Ferma la disciplina prevista dalle Leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico, artistico e paesistico, l’Amministrazione Comunale, anche in assenza di specifici vincoli, sentito il parere della CQAP, valuta le opere progettate in relazione alla tutela dell'ambiente e del paesaggio. Il titolo abilitativo descrive gli strumenti e le cautele necessari per la verifica di ogni proposta di inserimento o di trasformazione delle aree verdi nei loro aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.
Le aree specificatamente individuate dalla

[21] Recepimento parere ARPA (recepito anche in VALSAT)

copia informatica per consultazione

disciplina particolareggiata del RUE come ~~orti o giardini~~ "verde privato da mantenere", inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche, dovranno essere organizzate in modo da garantirne la conservazione, la ricostituzione per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali.
Per la disciplina di dettaglio si rimanda al vigente Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.
Con il retino "verde privato da mantenere" sono individuati in cartografia anche gli orti privati.

9.5 ORTI URBANI E OASI FELINE SU AREA PUBBLICA

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

9.6 SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

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

9.7 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Preliminarmente o contestualmente al POC verrà redatto il progetto della rete ecologica comunale sulla base delle direttive disposte all'art. 7.1 del PSC. La rete interesserà aree pubbliche e private con lo scopo di assicurare le condizioni di sostenibilità ambientale al territorio e di integrarsi con le compensazioni ambientali previste dal Regolamento comunale del Verde Pubblico e Privato.

9.8 ~~RISPARMIO DELLE RISORSE ENERGETICHE~~

9.8.1 ~~RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI~~

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

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

SPOSTATO IN CAPITOLO 10

9.9 AZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

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

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

9.10 QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI STRUTTURE COMMERCIALI

Per gli interventi di ampliamento superiore al 10% della superficie di vendita esistente o di nuova costruzione di nuove superfici di vendita all'interno delle grandi strutture

copia informatica per consultazione

commerciali, le disposizioni di qualificazione ambientale previste dal RUE dovranno essere integrate con quanto disposto dal PTCP.

9.11 AZIONI PER LA RIDUZIONE DELL’INQUINAMENTO AMBIENTALE

Ai fini della riduzione dell’inquinamento ambientale gli Enti competenti operano ai sensi del Dlgs 152/2006smi.
I terreni distinti al Foglio 5 mappali 274, 1079 sub. 30e 46 e 1121 sub. 8 sono assoggettati a onere reale di disinquinamento ai sensi degli artt. 250 e 253 del Dlgs 152/2006 e le spese sostenute sono assistite dal privilegio speciale immobiliare di cui all’art. 2748 Codice Civile.

.

copia informatica per consultazione

10 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

10.1 REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

10.2 REQUISITI IGIENICO-SANITARI

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

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

10.3 SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante, pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante, pari all'area netta delle superfici apribili. (SPOSTATO DAL FONDO)

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

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

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

Relativamente ai ricambi d'aria vanno rispettate le disposizioni di cui alla normativa UNI 11300. ~~Dovranno in ogni caso essere previste superfici apribili non inferiori al 1/25 della superficie del pavimento.~~

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

Sono locali abitabili di categoria A:

~~A.1~~	▪ soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, tavernette, salette condominiali ▪ aule scolastiche e sale di lettura ▪ camere di alberghi e pensioni ▪ negozi di vendita e relative sale di esposizione, bar, ristoranti e locali mensa,saloni collettivi di ricevimento del pubblico, pubblici servizi, strutture ad uso sanitario ▪ uffici e relative sale riunioni, studi,

copia informatica per consultazione

		ambulatori, centri estetici ▪ monolocali
~~A.2~~	▪	sale convegni, palestre ▪ laboratori scientifici – tecnici ▪ officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive ▪ parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite ▪ magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia ▪ allevamenti di animali

Sono locali accessori di categoria S:

S.1	a)	servizi igienici e bagni, cucinotti esistenti al 19/12/2013
S.2	a)	scale che collegano più di due piani
	b)	corridoi e disimpegni quando superano i mq 18 di superficie o 12 ml di lunghezza e sono privi di ventilazione artificiale
	c)	magazzini e depositi in genere
	d)	garages di solo posteggio
	e)	salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza
	f)	lavanderia, stendotoi, legnaie
S.3	a)	disimpegni e corridoi inferiori a 18 mq di superficie o 12 ml di lunghezza o, se di dimensioni superiori, dotati di illuminazione e ventilazione artificiale
	b)	ripostigli, magazzini inferiori a 8 mq, cantine
	c)	salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione

Requisiti per i locali di categoria A

- I locali di categoria A ad uso abitativo devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni, ~~salvo il caso di chiusura con vetrate, finalizzato al contenimento dei consumi energetici, di balconi, logge e terrazze sui quali prospetti un solo locale e quando ciò sia urbanisticamente consentito~~.

~~Le superfici illuminanti e ventilanti minime in rapporto alla superficie in pianta dei locali di categoria A dovranno essere di 1/8. Per gli edifici che per forma, dimensione o destinazione d'uso possono essere classificati, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, di "tipo speciale",~~

- ~~è consentita l'integrazione dei requisiti igienico sanitari attraverso un impianto di climatizzazione e/o illuminazione artificiale il cui progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo. Analogamente si può procedere per gli edifici a destinazione non residenziale esistenti in cui il progettista dimostri la evidente impossibilità del raggiungimento dei rapporti minimi di cui sopra. In questi casi si potrà valutare anche di aggiungere una percentuale di apporto di ventilazione e/o illuminazione diretta in relazione all'uso degli spazi e alle caratteristiche degli edifici e al mantenimento della salubrità degli stessi.~~

~~I locali che per esigenze tecnologiche specifiche, debitamente documentate, non possono fruire di luce e aria diretta dall'esterno, potranno essere ciechi.~~

- Per i locali di categoria A ad uso non abitativo, sia per la nuova costruzione che per l'esistente, è consentito il soddisfacimento dei requisiti aeroilluminoventilanti che garantisca un requisito aeraulico come definito dalle norme di buona tecnica vigenti anche solo con impianti meccanici nei locali adibiti a pubblico spettacolo, manifestazioni sportive, mostre, showroom, speciali produzioni e altre attività di cui l'utente dovrà dimostrare la peculiarità; è parimenti consentita l'integrazione dei requisiti illumino-ventilanti oltre il rapporto di 1/16 attraverso un impianto di climatizzazione e/o illuminazione artificiale il cui progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo.
- ~~Negli edifici esistenti al 4 luglio 1975 è consentita per i locali di categoria A la deroga dai rapporti illuminanti e ventilanti portando il minimo a 1/16 della superficie del locale.~~
- ~~La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono. La massima profondità dei~~

copia informatica per consultazione

~~locali misurata perpendicolarmente al piano della parte occupata da finestre non può essere superiore due volte e mezzo l'altezza interna netta, fatti salvi i locali di forma irregolare o convessa.~~

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

Requisiti per i locali di categoria S

- Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta non deve essere inferiore a 1/12, con un minimo di mq 0,40. ~~Qualora la finestra sia priva del dispositivo di chiusura, essa potrà avere in ogni caso la dimensione minima~~. Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano areate ed illuminate direttamente a ciascun piano devono essere munite di lucernaio con aperture di ventilazione la cui superficie sia pari a mq 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.
- I locali di categoria S.1 potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi qualora l'impianto di ventilazione artificiale assicuri almeno 7 ricambi/ora e preveda l'attivazione automatica e canna di esalazione singola:
  a) ~~servizi igienici e~~ secondi bagni annessi ad alloggi di abitazione. ~~Nel caso di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione~~,
  b) primi bagni di unità immobiliari realizzate ante 4 luglio 1975 e le situazioni già concessionate[22] è ~~richiesto almeno un servizio igienico illuminato e ventilato naturalmente~~;
  c) servizi igienici individuali e collettivi annessi ad uffici, studi ambulatori, pubblici esercizi ~~servizi~~, ospedali, edifici scolastici e luoghi ~~di lavoro~~ non adibiti a residenza in genere;
  d) servizi igienici individuali annessi a camera d'albergo;

~~e) l'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare almeno 7 ricambi/ora e prevedere l'attivazione automatica e canna di esalazione singola.~~ SPOSTATO

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

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

~~Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante, pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante, pari all'area netta delle superfici apribili.~~ SPOSTATO IN TESTA ~~Nel caso di infissi con ante ad apertura limitata, dovrà essere assunta come superficie ventilante la minore fra due misure dell'anta e della fessura effettivamente apribile.~~

~~Le parti vetrate che si trovino ad altezza inferiore a m 0,60 non devono essere conteggiate ai fini della misura della superficie illuminante~~.

10.4 ALTEZZA DEI VANI ABITABILI

L'altezza minima dei vani abitabili degli edifici non può essere inferiore a ml 2,70 netti tra pavimento e soffitto. Nel caso di pavimenti o soffitti ad andamento obliquo o discontinuo il valore di ml 2,70 va inteso come valore medio tra le diverse altezze misurate.

L'altezza minima dei locali accessori è ml 2,40. Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.[23]

Per gli edifici realizzati prima ~~della data di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio previgente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 211~~ del 22/09/1972~~)~~, l'altezza minima dei locali accessori è ml 2,10.

In nessun caso l'altezza dei locali esistenti, legittimati e realizzati prima del 1 settembre 1967[24] abitabili dovrà risultare inferiore a ml 1,80.

~~L'altezza media dei locali principali destinati ad ospitare funzioni non residenziali non può essere inferiore a ml 2,70 netti.~~

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti.[25]

10.5 DIMENSIONE DEI LOCALI

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

[22] Recepimemto parere AUSL

[23] Recepimento osservazione Ordine Architetti
[24] Entrata in vigore legge 765/67
[25] Recepimento parere AUSL

copia informatica per consultazione

categoria locale	Dimensioni minime nette
cucine chiuse	Superficie mq 5
cucinotti esistenti al 19/12/2013	come da progetto regolarmente autorizzato
~~soggiorni, sale da pranzo~~, ~~cucine chiuse~~, camere da letto singole, ~~tavernette, salette condominiali,~~ uffici	Superficie mq 9
Soggiorno-pranzo+angolo cottura	Superficie mq ~~16~~ 18[26]
camere da letto per 2 persone, ~~uffici e relative sale riunioni, studi, ambulatori~~, centri estetici /acconciatori	Superficie mq 14
negozi ~~di vendita e relative sale di esposizione~~, bar, ~~pubblici servizi~~, ~~strutture ad uso sanitario~~	Superficie ~~di vendita SV min~~ mq ~~15~~ 9 ~~Per altri locali SU min 10 mq~~
monolocali per 1 persona	Superficie mq 28
monolocali per 2 persone	Superficie mq 38
~~sale convegni, palestre~~ ~~Funzioni agricole~~	~~Superficie mq 20~~ ~~In relazione alla normativa di settore~~

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti e, relativamente alle palestre, si veda quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene.[27]

~~Nel caso di locali il cui perimetro corrisponde ad un poligono di base concavo devono essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:~~

- ~~le dimensioni del locale sono verificate qualora la distanza minima tra i punti che si fronteggiano sia superiore a ml 1,50 e la media delle distanze tra le pareti opposte del locale non sia inferiore all'altezza del locale o alla sua altezza media nel caso di locale ad altezza variabile. In caso contrario le dimensioni devono essere verificate in ciascuno dei poligoni concavi in cui è scomponibile il perimetro del locale;~~
- ~~nei locali ad altezza variabile l'area di pavimento coperta con soffitto posto ad altezza superiore all'altezza minima definita nel presente articolo non deve essere inferiore alla metà dell'area di pavimento coperta con altezza inferiore a quella minima richiesta. In caso contrario l'altezza deve essere verificata in ciascuno dei poligoni concavi in cui è scomponibile il perimetro del locale.~~

I servizi igienici e bagni ~~non possono avere accesso diretto da locali adibiti ad attività principale e dovranno essere sempre separati da un antibagno, fatti salvi i locali igienici oltre il primo nelle unità edilizie con più di due locali. e i monolocali~~ dovranno essere convenientemente schermati dagli spazi adibiti ad attività principali[28].

10.6 PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

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

- l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati a precedente art. 10.1.~~1~~.2;
- siano rispettati i requisiti definiti nell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e modificato con Delibera di Giunta Regionale 994/2014
- ~~la quota del soffitto sia almeno ml 1,00 più alta della quota del marciapiede o della quota media del terreno~~;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento posi su un sottofondo ~~areato~~ isolato;
- la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del sottofondo.

Non sono ammessi locali abitabili di categoria A nei piani interrati.

10.6.1 SOPPALCHI

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

- la proiezione della superficie utile del soppalco aperto sul locale sottostante non deve eccedere il ~~30~~ 50% della superficie utile del locale su cui affaccia;
- l'altezza utile della zona soprastante è ≥ m 2.20;
- nel caso di soffitti inclinati, per la parte soprastante, l'altezza minima è ≥ m 1.80 e l'altezza media è ≥ m 2.20;
- l'altezza utile della zona sottostante aperta è ≥ m 2.20;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante, e opportunamente protetto contro le cadute;

[26] Recepimento parere AUSL
[27] Recepimento parere AUSL
[28] Recepimento parere AUSL

copia informatica per consultazione

- 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.

Tutte le altezze si misurano ai sensi della DAL 276/2010.

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

10.7 SOTTOTETTI

I vani non abitabili sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, sia di nuova realizzazione che derivanti dal recupero dei sottotetti, non debbono avere altezze medie eccedenti i m 2,40; ~~lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40~~ e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali. ~~Sono ammessi, compatibilmente con le norme urbanistiche, sottotetti abitabili a condizione che l'altezza interna media sia non inferiore a ml 2,70 per i locali principali di categoria A e ml 2,40 per tutti gli altri, con un minimo comunque di ml 1,80.~~

10.7.1 ~~DOTAZIONI MINIME DELLE UNITÀ IMMOBILIARI~~

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

10.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla Classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e a una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, etc.) tale da evitare per quanto possibile la realizzazione di barriere acustiche, ai sensi dell'art. 7.2.18 del Rue. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali ad esempio:

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

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

10.8.1 PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO

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

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

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

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

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

10.8.2 VALUTAZIONE DI CLIMA

copia informatica per consultazione

ACUSTICO

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

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi[29] alle opere di cui all'art. 1.1[30] delle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica.

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

10.9 FOGNATURE

~~Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per acque nere nel rispetto di quanto stabilito dal Dlgs 152/1999 e smi. Nel caso che questa sia sprovvista di impianto generale di depurazione, gli scarichi dovranno essere convogliati in fosse biologiche di tipo omologato, collegate a loro volta con la fognatura.~~

~~Nel caso di costruzioni agricole in zona sprovvista di fognatura, devono essere previste fosse settiche proporzionate all'edificio, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, con un minimo di mc 0,15 per persona. Sia le fosse biologiche che le fosse settiche dovranno distare almeno m 2,00 dal perimetro dell'edificio, e m 15 da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.~~

~~Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche, qualora non riutilizzate devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso gli scarichi; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuta specifica autorizzazione del Comune.~~

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della pubblica fognatura nel rispetto da quanto stabilito da D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii. e dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Nel caso di costruzioni in zona sprovvista di pubblica fognatura dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche contenute nella DGR 1053/2003. Per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda al precedente punto 7.4.3.[31]

10.10 FUMI E POLVERI ~~E RIFIUTI LIQUIDI INDUSTRIALI~~ DI ORIGINE PRODUTTIVA

~~I fumi, le esalazioni derivanti dalla combustione di olii minerali o da altre fonti, i rifiuti liquidi contenenti sostanze nocive, dovranno essere efficacemente depurati prima di essere immessi nell'atmosfera o nei pubblici scarichi, come previsti dal Dlgs 152/2006 e smi. Dovrà altresì essere assicurato l'abbattimento delle polveri. L'idoneità degli apparati depuratori o di abbattimento di cui ai commi precedenti dovrà essere conforme alla normativa tecnica di settore.~~

Le bocche dei camini dovranno risultare più alte di almeno 1 m rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro volume tecnico o struttura distante meno di dieci metri e trovarsi a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta di locali abitati situati a distanza compresa fra i 10 ed i 50 m. Per le emissioni industriali/produttive si farà riferimento alla specifica normativa tecnica di cui al D.Lgs n 152/2006 e ss.mm.ii.. Per l'esecuzione di eventuali controlli ai camini, i sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura devono garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed

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

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

[31] Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

igiene del lavoro (D.Lgs. 81/2008 e smi - Testo Unico sulla sicurezza del lavoro)." [32]

10.11 RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato, ogni alloggio, ogni camera d'albergo o pensione devono essere provvisti di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, come previsto dal DPR 236/98 e dal Dlgs 31/2001 e smi.
Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.
Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti conformemente alle prescrizioni fornite dal gestore dell'acqua secondo la normativa tecnica di settore. I locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al livello piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua.

10.11.1.1 ~~Camere oscure - impianti termici~~

~~Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora~~.

10.12 TECNOLOGIE COSTRUTTIVE

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

10.13 ~~ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE~~ VERIFICHE PROGETTUALI PER L'ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI

~~Gli edifici, le aree ad essi pertinenziali e tutti gli spazi semipubblici e pubblici devono essere progettati nel rispetto di quanto disposto all'art.77 del DPR 380/2001.~~
In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, nell'ottica di agevolare la modifica degli ambienti nel tempo per conseguirne la piena accessibilità, ai fini dell'abilitazione del titolo edilizio occorre produrre le seguenti verifiche progettuali per l'adattabilità degli ambienti:

- verifica progettuale della possibile collocazione di una piattaforma elevatrice prevista in posizione tale da disimpegnare direttamente i livelli abitativi degli alloggi nelle costruzioni di tre livelli entro/fuori terra, se prive di ascensore, tenendo conto anche di quanto espresso all'art. 7.2.5;
- verifica nel locale bagno della precondizione strutturale ed impiantistica che renda possibile il passaggio dai sistemi vasca/piatto doccia alla realizzazione di aree doccia a filo pavimento (ossia dimostrazione di come, negli spessori di solaio, le quote di smaltimento degli scarichi rendano possibile collocare 1,5-2 cm sotto il livello di pavimentazione una piletta sifonata che permetta, con le adeguate pendenze, il deflusso delle acque raccolte).

10.13.1 ~~RESISTENZA AL FUOCO E PREVENZIONE INFORTUNI~~

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

10.14 RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI

I requisiti di rendimento energetico fanno riferimento a quanto disciplinato con delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna ~~4 marzo 2008 n.156 e s.m.i.~~ 20 luglio 2015, n. 267.
Impianti di cogenerazione, trigenerazione o comunque per la riduzione dei consumi energetici e/o per lo sviluppo di tecnologie di produzione di energia da fonti rinnovabili sono sempre ammissibili su aree private del territorio urbanizzato e dei PUA vigenti in corso di attuazione nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia ambientale. L'eventuale SCA utilizzata per la realizzazione di tali impianti non è conteggiata ai fini della QTR.
(testo approvato con dCC 62 del 29/07/2014)

10.15 RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI

Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di

[32] [32] Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi alle seguenti disposizioni:

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

SPOSTATO DA CAP. 9

10.16 RISPOSTA ALLA AZIONE SISMICA

Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative ~~fissate nella LR 19/2008 e smi.~~ specifiche sovraordinate,

~~In caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento del 20% della SCA esistente, tutte le ATE RIGE dovranno realizzare l'adeguamento sismico dell'edificio come precisato all'art. 2.2 del RUE.~~ (RIDONZANZA)

~~In caso di intervento sulle opere strategiche ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 1661/2009 dovrà essere preliminarmente condotto l'approfondimento sismico di terzo livello.~~ Spostato dopo

Per gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia pesante o nuova costruzione (nuove costruzioni, ampliamenti significativi ovvero superiori al 20% del volume, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni edilizie con demolizione e fedele ricostruzione) da effettuarsi in ATE ricadenti nelle aree di III livello individuate dalla tavola A.2 del PSC, si dovrà valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante approccio ordinario (non semplificato) ai sensi delle Norme tecniche di costruzione (DM 14/01/2008) ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto.

(SPOSTAMENTO) In caso di intervento sulle opere strategiche ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 1661/2009 dovrà essere preliminarmente condotto l'approfondimento sismico di terzo livello.

10.17 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO

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

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

~~Il progettista definisce quali requisiti sono interessati dal progetto presentato e, conseguentemente, ne assevera il rispetto in relazione alla destinazione d'uso prevista, al tipo di intervento edilizio e all'attività che si insedierà. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per tutti gli interventi diversi da quelli di cui al 1° comma del presente articolo, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza e di igiene definite dalle leggi, il professionista deve invece asseverare quali requisiti vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene, in funzione anche delle destinazioni d'uso previste.~~

~~Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo e qualora venga mantenuta la destinazione d'uso legittima, non è richiesto il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per i locali esistenti abitabili, fermo restando il rispetto delle norme di sicurezza e a condizione che vi sia un miglioramento delle condizioni generali di igiene imposte dalle leggi.~~

10.18 PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI

Per i requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, dichiarazioni di conformità o altro presso Enti diversi dal Comune o Aziende speciali, il professionista, incaricato della verifica di conformità ai suddetti requisiti nelle diverse

copia informatica per consultazione

fasi della procedura, comunicherà allo Sportello Unico dell’Edilizia gli estremi dell’atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro, e ne produrrà copia in sede di ultimazione lavori e chiusura del titolo edilizio.

copia informatica per consultazione

11 PARAMETRI TECNICI EDILIZI

11.1 LA SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

La grandezza che esprime la quantità edilizia delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è la Superficie Catastale (SCA), introdotta con D.P.R. 138/98. La SCA è anche il parametro utile per il calcolo ~~della monetizzazione~~ delle dotazioni territoriali e loro relativa monetizzazione.

Nella SCA rientrano tutti gli elementi che concorrono a formare una unità immobiliare e cioè una porzione dello spazio urbano capace di produrre autonomamente un reddito, quindi qualunque elemento o vano che concorre a formare l'unità immobiliare (es. sottoscala, cantina, vecchi vespai, locali non accessibili) qualora presenti altezze maggiori o uguali a mt 1,50 è computato nel calcolo della Sca.

~~11.1.1UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE E DI TIPO SPECIALE~~

Il DPR 138/98 applica al calcolo della consistenza delle unità immobiliari speciali criteri di valutazione: ~~Infatti, mentre~~

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

Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie definite all'allegato B del DPR 138/98 (riportate nella tabella seguente), la grandezza cui fare riferimento è pertanto sempre la SCA espressa in metri quadrati.

Nel caso si tratti invece di immobili costituiti da unità speciali, si dovrà fare riferimento, a seconda delle categorie, ad altre grandezze:

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

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

11.1.1 APPLICAZIONE E CRITERIO DI CALCOLO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE

La SCA è unità di misura della consistenza delle unità immobiliari ordinarie, individuate all'allegato B del DPR 138/98 (riportate nella tabella seguente). I criteri di calcolo per la determinazione della SCA sono normati ~~altresì~~ all'allegato C del DPR 138/98. Si specifica che le piscine ad uso privato, quando sono di dimensioni inferiore a mq 80, sono assimilabili alle aree scoperte, che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. La sommatoria delle dimensioni delle unità immobiliari non restituisce tuttavia la dimensione fisica del fabbricato nella sua globalità. Le "parti comuni" e condominiali (in quanto incapaci di produrre un reddito autonomo o - in altre parole - di essere compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della SCA delle unità edilizie.

~~Ai fini del calcolo della SCA i vani accessori (cantine, soffitte, lavanderia, depositi senza permanenza di persone, ecc…) dovranno avere altezza interna netta pari a ml 2,40, fatti salvi i locali esistenti, nonché rapporto illuminante e ventilante non superiore a 1/15 e non inferiore a 1/12, fatti salvi i locali esistenti.~~ Sono ~~altresì~~ escluse dal calcolo della SCA i volumi tecnici, definiti nel Glossario allegato alle presenti norme, nonché le murature per lo spessore eccedente i cm 30 nei casi di adeguamento dell'edificio ai parametri regionali per il risparmio energetico. Nel caso di raggiungimento della classe energetica A1 o superiore è consentito di non conteggiare l'intero spessore delle

copia informatica per consultazione

murature che costituiscono l’involucro esterno. La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge, come specificato all’art 8.2.2 e quelli realizzati fruendo dell’incentivo una tantum collegato alla strategia RIGE come specificato all’art. 2.2.1 . Ai fini del calcolo della SCA, si assume un valore pari a 12 mq per posto auto per unità immobiliare. I parcheggi pertinenziali, già esistenti al 19/12/2013, di dimensione inferiore a 12 mq si calcolano per la loro reale estensione. Il calcolo della SCA esclude anche gli impianti di cogenerazione, trigenerazione o comunque per la riduzione dei consumi energetici e/o per lo sviluppo di tecnologie di produzione di energia da fonti rinnovabili ai sensi dell’art. 10.11.
Nel territorio urbanizzato consolidato è possibile realizzare una quantità di SCA aggiuntiva per la realizzazione di alcuni interventi sempre ammessi secondo quanto stabilito all’art. 3.5 del RUE. Tale quantità di SCA aggiuntiva per interventi sempre ammessi non viene conteggiata ai fini del rispetto della QTR ammessa dalla disciplina particolareggiata delle ATE ~~RIGE e RIGU~~, mentre viene conteggiata al fine della quantificazione del contributo di costruzione e delle dotazioni territoriali connesse all’intervento.

11.1.2 APPLICAZIONE E CRITERIO DI CALCOLO PER LE UNITÀ IMMOBILIARI SPECIALI

La consistenza delle unità immobiliari speciali, individuate all’allegato B del DPR 138/98 viene determinata con criteri ad hoc che possono variare anche caso per caso. Non si fa riferimento, in questi casi, alla SCA né al relativo parametro "metro quadro catastale", ma ad altre grandezze in cui convertire la QTR (quantità di edificazione spettante al terreno). La conversione non ha senso quando si tratta di azioni di trasformazione urbanistica che sfruttano, mediante interventi di carattere pubblico, la QPB. In tali casi la QPB è espressa direttamente, in sede di POC, nella grandezza più appropriata. Per tale ragione d~~ai prospetti~~ dalla tabella che segu~~ono~~e sono escluse (o ne restano indeterminati i parametri di conversione) le categorie speciali riferite a tipologie e destinazioni che riguardano gli interventi di pubblica finalità.
La SCA delle unità immobiliari di tipo speciale è pertanto determinata ai fini urbanistici del RUE attraverso parametri di conversione della QTR calcolata secondo le regole perequative definite al cap. 4 del PSC. I parametri di conversione evidenziati nella tabella ~~riportata in calce al presente paragrafo~~ che segue sono espressi secondo le seguenti grandezze:

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

copia informatica per consultazione

Tabella dei Parameri di Conversione

CATEGORIE CATASTALI		Equivalente di 1 mq di QTR convertito nelle grandezze appropriate		
		SCA	SF	Sq
Ordinarie				
R	~~per tutte le categorie dei tre gruppi~~	mq 1,00	-	-
P		mq 1,00	-	-
T		mq 1,00	-	-
Speciali V - funzioni pubbliche e di interesse collettivo				
V01	per le stazioni per servizi di trasporto terrestri si utilizza la QPB	-	-	-
V02	per eventuali stabilimenti balneari e di acque curative si utilizza la QPB	-	-	-
V03	non si prevedono fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili	-	-	-
V03	non si prevedono fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili	-	-	-
V04	per fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori si utilizza la QPB	-	-	-
V05	per vere e proprie strutture ospedaliere si utilizza la QPB; cliniche private appartengono alla categoria ordinaria P02	-	-	-
V06	fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo	mq 1,25 per uffici e servizi		mq 6,00 per le aree attrezzate, piste, piscine, palestre, campi da gioco, parcheggi aperti al pubblico, arene coperte
V07	per attrezzature tecnologiche: impianti acquedotto, cimiteri, centrali elettriche, trattamento rifiuti, non censibili nelle categorie del gruppo P, si utilizza la QPB	-	-	-
Speciali Z - destinazione terziaria, produttiva e diversa				
Z01	**a** unità immobiliari per funzioni produttive corrispondenti a lotti industriali organizzati per attività prevalentemente al coperto	-	mq 2,00	
	b unità immobiliari per funzioni produttive corrispondenti a lotti industriali organizzati per attività prevalentemente a cielo aperto	-	mq 5,00	
Z02	unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura	-	-	-
Z03	unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali, cioè supermercati al minuto e all'ingrosso e simili, tipologicamente specializzate	-	mq 2,00	mq 6,00 per parcheggi coperti o scoperti aperti al pubblico
Z04	unità immobiliari per funzioni terziario-direzionale e cioè corrispondenti a fabbricati per uffici tipologicamente specializzati	mq 1,25	-	mq 6,00 per parcheggi di uso pubblico esterni alle fasce di rispetto esclusi i corselli fino a 6 mt di larghezza, mq 18 se interni alle fasce di rispetto stradale.
Z05	unità immobiliari per funzioni ricettive e cioè corrispondenti a edifici alberghieri specializzati	mq 1,25	-	mq 6,00 per parcheggi privati, piscine, piste e altre aree attrezzate
Z06	unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo, cinema, teatri, sale multiuso e aree scoperte	mq 1,25 per i fabbricati	-	mq 6,00 per le aree scoperte, piste, platee, parcheggi aperti al pubblico, arene coperte
Z07	stazioni di servizio e per la distribuzione di carburanti agli autoveicoli	-	mq 5,00	-
Z08	non sono prevedibili posti barca	-	-	-
Z09	edifici galleggianti eventuali interessano, generalmente, le acque pubbliche	-	-	-
Z10	i campeggi per tende, camper e roulotte non sono oggetti speciali non censibili nelle categorie dei gruppi R e T né sono riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z	mq 1,00 per i fabbricati	-	mq 8,00 per le piazzole e altre aree attrezzate e parcheggi pertinenziali

copia informatica per consultazione

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

Per la verifica dei requisiti igienico-sanitari degli ambienti, nonché per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione i parametri di riferimento sono la Superficie Utile (SU) e la Superficie Accessoria (SA), definite nel glossario in allegato alle presenti norme ~~nell'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" di cui alla Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279/2010.~~ Al fine della distinzione tra SU e SA nei casi particolari si considera SA la SCA esistente non qualificata quale SU nei titoli edilizi.

11.3 SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

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

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

11.4 DISTANZE TRA FABBRICATI E VISUALI

11.4.1 DISTANZA TRA EDIFICI - DISTANZE DAI CONFINI

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

Distanze inferiori sono ammesse ove esista, tra i proprietari degli edifici che si fronteggiano, specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato. Distanze inferiori sono altresì ammesse in caso di installazione di dehors o insegne pubblicitarie.

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

~~*Distanza delle pareti finestrate da altri edifici*~~

~~Al fine di assicurare la necessaria quantità di luce alle pareti finestrate e per limitare l'introspezione devono essere verificate le seguenti condizioni.~~

~~*Soprelevazioni.*~~

~~Nelle soprelevazioni tutte le pareti che non vadano oltre il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente possono essere finestrate, a condizione che i valori di HF dopo la soprelevazione non superino quelli degli edifici antistanti il cui numero di piani abbia già raggiunto il PRI caratteristico del comparto, con il minimo inderogabile di distanza di 10 metri tra le nuove parti di parete e le pareti degli edifici antistanti, distanze inferiori sono consentite subordinatamente all'intesa registrata tra i proprietari degli edifici confinanti antistanti. Le pareti finestrate aggettanti rispetto al filo delle facciate dell'edificio esistente dovranno invece rispettare le disposizioni per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.~~

~~*Nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.*~~

~~Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale dovrà osservarsi tra le nuove pareti finestrate dell'edificio oggetto di intervento e quelle (finestrate o non) dell'edificio antistante la distanza minima di ml 10. Distanze inferiori sono ammesse ove previste da appositi piani di recupero ovvero ove esista, tra i proprietari degli edifici che si fronteggiano, specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato.~~

~~*Pareti finestrate esistenti.*~~

~~Nuove finestre possono essere aperte su pareti finestrate esistenti a condizione che sia rispettata la distanza dai confini dettata dal Codice Civile.~~

~~*Distanze da rispettarsi per la costruzione di locali accessori non abitabili*~~

~~Detti fabbricati, qualora non superino l'altezza di m 2,30 possono essere costruiti anche ad~~

copia informatica per consultazione

una distanza di m 6,00 dai fabbricati principali, indipendentemente dall'altezza di questi. Essi possono essere costruiti anche a confine, purché ad una distanza non inferiore a m 10 dai fabbricati esistenti sui lotti contigui. Qualora detti locali siano interrati, ed abbiano copertura praticabile sistemata a giardino, essi potranno essere ubicati ad una distanza inferiore alla suindicata dai fabbricati principali.

11.4.2DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a ml 0,20.

Distanza delle pareti finestrate dai confini

La distanza tra i fabbricati ed il confine interno di proprietà non deve essere inferiore ai seguenti minimi:

- a m 5 quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo non superiore a m 12;
- alla metà dell'altezza massima consentita nel comparto dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, quando l'edificio fronteggi il lato del confine per uno sviluppo superiore a m 12;
- a m 5 quando si tratti di confine con zona agricola.

Possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici, e fra questi e i confini di proprietà:

- fra edifici soggetti a restauro o ricostruzione nelle ATE CONS;
- fra edifici principali e i locali accessori non abitabili e tra questi e i confini;
- fra edifici compresi entro il perimetro di un PUA e fra questi e i confini di proprietà interni all'area di progetto;
- qualora vi sia tra confinanti uno specifico accordo trascritto nei pubblici registri immobiliari con atto notarile registrato.

E' ammessa la costruzione a confine ove risulti, da atto trascritto, che il vicino si impegna a sua volta a costruire a confine, o nei casi di costruzione preesistente in confine, purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente.

Distanza delle pareti non finestrate dai confini

Si considerano pareti non finestrate sia quelle cieche che quelle dotate di luci senza veduta.

Soprelevazioni

Nelle soprelevazioni i valori di HF di tutte le pareti che non vadano oltre il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente non devono superare quelli degli edifici antistanti il cui numero di piani abbia già raggiunto il PRI caratteristico del comparto con il minimo inderogabile di 10 mt tra le pareti della sopraelevazione e le pareti degli edifici antistanti. Distanze inferiori sono consentite subordinatamente all'intesa registrata tra i proprietari degli edifici confinanti antistanti.

I garages, qualora la costruzione si sviluppi su due o più piani fuori terra, possono costituire volume esterno al corpo di fabbrica principale, costruito in aderenza a questo o da questo distaccato. Essi potranno essere costruiti anche in aderenza ai confini sia privati che pubblici qualora la loro HT non superi ml 2,30.

Nuove costruzioni ricostruzioni ed ampliamenti.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovrà osservarsi, tra la pareti non finestrate dell'edificio oggetto d'intervento ed il confine del lotto di pertinenza, la distanza calcolata ai sensi del D.M. 1444/68. A tal fine si specifica che le ATE CONS sono equiparate alle zone omogenee di tipo A al fine del calcolo della distanza consentita dal D.M. 1444/68.

11.4.2 DISTANZA DALLE STRADE

La distanza delle costruzioni dalle strade si calcola dal "confine stradale" costituito dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, si applica quanto disposto dall'art. 3 D.lgs 30/4/1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada.
La distanza dalle strade dipende dalla loro localizzazione rispetto al centro abitato e della loro classificazione operata dal Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) alla tavola "Strategie".
In particolare dentro al centro abitato la distanza dalla carreggiata stradale delle pareti finestrate o no di nuove costruzioni, aggiunte laterali e volumi aggettanti non deve essere inferiore a ml 3,00 con obbligo di frapporre tra le carreggiate e la nuova costruzione uno spazio minimo di ml 2,50 ad uso pedonale e ciclabile. Distanze inferiori sono ammesse per le aggiunte laterali e le nuove costruzioni o ricostruzioni allineate al filo determinato

copia informatica per consultazione

congiungendo gli spigoli esterni degli edifici esistenti più prossimi. Sono altresì ammesse distanze inferiori per installazione di de hors o insegne pubblicitarie, e comunque ove previsto negli elaborati grafici del RUE,.
Nei centri abitati è ammessa la realizzazione di pergolati o pergotende anche a confine con la recinzione del lotto.
Fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dalla pianificazione comunale, e salvo diverse prescrizioni di zone degli strumenti urbanistici vigenti, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, dipendono dal tipo di strada.
La tabella che segue illustra la disciplina cui attenersi in tema di distanze degli edifici dalle strade.

*Classe e tipo di strada**	*Distanza dalla strada (mt)*	
	Fuori centro abitato **	*Dentro centro abitato*
A – Autostrada	~~60~~ 80	30
B - Extraurbana principale	~~40~~ PTCP	20 (in zone già previste edificabili)
D - Urbana di scorrimento	-	20
E1 - Interquartiere	-	5 o 3 con ciclabile
E2 - Urbana di quartiere	-	5 o 3 con ciclabile
F - Locale interzonale	-	5 o 3 con ciclabile
F - Locale	-	5 o 3 con ciclabile

** = in riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) vigente.*
*** = Per le strade provinciali la distanza è stabilita all'art. 12.13 del PTCP.*

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto determinate dalla distanze minime sopraindicate, si devono aggiungere l'area di visibilità prevista dal Codice della Strada all'art. 16 c. 2.
Resta fermo quanto prescritto all'allegato 2 della l. 16 marzo 1956 n. 371 per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali.
I fabbricati accessori che sorgono all'interno della fascia di rispetto autostradale possono essere demoliti e ricostruiti in altra parte del lotto o del comparto previo parere favorevole della Società Autostrade e solo se dotati di titolo abilitativo o costruiti antecedentemente al 1970. Al fine di determinare la distanza dal ciglio della strada occorre individuare la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).
Per le strade di progetto o quelle di cui è previsto l'ampliamento, la distanza dalle strade va misurata a partire dal limite ~~di zona~~. dell'ambito.

11.4.3 DISTANZA DAGLI SPAZI PUBBLICI

La distanza degli edifici dagli spazi pubblici diversi dalle strade non deve essere inferiore a metri tre. Distanze inferiori possono essere definite attraverso Deliberazioni del Consiglio Comunale che approvano trasformazioni urbanistiche finalizzate al miglioramento della qualità urbana attraverso l'inserimento di aree verdi, spazi pedonali o ciclabili.

~~11.4.4VISUALE LIBERA TEORICA (VL)~~

~~La visuale libera teorica tra edifici si calcola con la seguente formula:~~

- ~~VL = 0,5 x (HM – Z)~~

~~dove:~~

- ~~HM = all'altezza massima raggiungibile nel comparto dall'edificio oggetto dell'intervento;~~
- ~~Z = al valore algebrico risultante dalla seguente espressione: △Q – 2,50~~
  ~~dove:~~
- ~~△Q corrisponde alla differenza di quota esistente tra il piede della parete dell'edificio antistante a quello oggetto di intervento ed il piede della corrispondente parete di quest'ultimo;~~
- ~~2,50 corrisponde ad un fattore fisso di correzione pari all'altezza teorica del centro di una finestra posta al piano terreno.~~

~~Nel caso la parete cieca sia coronata da strutture o cornicioni aggettanti, il valore VL deve essere incrementato delle sporgenza di detti aggetti.~~

~~11.4.5DEROGA ALLE DISTANZE PER MIGLIORAMENTI ENERGETICI~~

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

copia informatica per consultazione

~~15/2013.~~

11.5 VOLUMI DEI FABBRICATI

~~VOLUME CONVENZIONALE~~ (VCO)

~~Ai fini della verifica dei limiti di densità stabiliti da leggi regionali o nazionali, il Volume degli edifici è calcolato, in mancanza di criteri stabiliti, come sommatoria dei volumi reali dei corpi chiusi, per la sola parte emergente dal terreno sistemato, esclusi quelli dei sottotetti non agibili e dei manufatti tecnologici emergenti dalla copertura~~.

~~VOLUME TECNICO~~

~~Il volume tecnico complessivo è misurato all'esterno vuoto per pieno, nel suo limite strettamente necessario per contenere le apparecchiature tecnologiche riguardanti gli impianti a servizio degli immobili.~~

11.6 ALTEZZE DEI FABBRICATI

~~ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO~~ (HF)

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

~~ALTEZZA TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA~~ (H)

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

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

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

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

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

12.1 DEFINIZIONI DEGLI USI

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

~~Le destinazioni d’uso degli immobili rivestono rilevanza al fine della disciplina edilizia e d urbanistica.~~ Al fine dell’attuazione delle presenti norme le destinazioni d’uso riguardano tutti gli edifici principali e tutti gli spazi accessori al loro diretto servizio, anche qualora contengano attività complementari allo svolgimento dell’attività principale, sia al chiuso che all’aperto. Non essendo comunque riconducibile la complessità degli usi del territorio ad un mero elenco, ogni attività esistente o di progetto deve essere ricondotta, utilizzando il criterio dell’analogia, ad una delle classificazioni operate negli articoli che seguono. La destinazione d’uso in atto dell’immobile o dell’unità immobiliare, con i relativi spazi aperti di pertinenza, è quella rilevabile dall’ultimo ~~certificato di Conformità edilizia e agibilità~~ stato legittimato o da altra ~~certificato~~ documentazione equivalente. In mancanza di tale documento la destinazione d’uso legittima sarà quella risultante dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l’ultimo intervento di recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti; per le strutture commerciali medie e grandi in sede fissa si dovrà altresì fare riferimento, per la determinazione della classe dimensionale e del conseguente specifico uso, all’ultima autorizzazione commerciale relativa all’immobile o all’unità immobiliare.

Al fine dell’applicazione delle presenti norme, gli usi ~~degli immobili~~ sono classificati nelle macro-categorie riportate nella seguente tabella che individua l’uso prevalente ~~degli edifici~~ delle ATE e gli usi secondari con esso compatibili. Per uso ~~prevalente~~ secondario compatibile si intende la funzione autonoma che ~~occupa almeno~~ non può superare il ~~60~~ 49% della ~~superficie complessiva~~ SCA dell’immobile, fatti salvi gli usi legittimati esistenti al 19/12/2013.

Si specifica che ai sensi delle norme sovraordinate vigenti non comportano incremento delle dotazioni territoriali gli interventi di cambio di destinazione d’uso o frazionamento di unità immobiliari appartenenti alla medesima categoria funzionale, indicata nella tabella sotto riportata.

Tabella degli usi prevalenti e dei relativi usi secondari compatibili *TABELLA IN RIADOZIONE*

CATEGORIA FUNZIONALE ~~(TABELLA ONERI)~~	CATEGORIE CATASTALI	USI SECONDARI COMPATIBILI
USI PREVALENTI RESIDENZIALI - RES *Funzione abitativa*		
A1	A/1 Abitazione di tipo signorile A/2 Abitazione di tipo civile A/3 Abitazioni di tipo economico A/4 Abitazioni di tipo popolari A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare A/6 abitazioni di tipo rurale A/7 Abitazione in villini A/8 Abitazione in villa A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	- TER - COM al dettaglio -PRO (limitatamente all’uso laboratoriale) ~~RIC~~ TCS
~~**USI TERZIARI (TER) E PRODUTTIVI (PRO)**~~		

copia informatica per consultazione

~~Gli usi terziari e produttivi possono sempre essere insediati anche al 100% negli edifici TER e PRO con le specifiche consentite nei diversi settori urbani e con i limiti qui riportati~~

~~• **USI TERZIARI – TER**~~ ~~*Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, sedi di attività culturali, studi professionali*~~		~~Quali usi secondari compatibili sono altresì ammessi anche oltre il 40% della superficie complessiva dell'immobile gli usi:~~ ~~- TER~~ ~~- COM limitatamente a quanto disposto nella disciplina degli usi commerciali ammessi nei settori urbani (art. 12.2);~~ ~~- TCS~~ ~~La funzione RES è ammissibile con le seguenti limitazioni:~~ ~~- in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA~~ ~~- in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013~~ ~~La funzione PRO quale uso secondario è limitata alla funzione laboratoriale~~ ~~Negli immobili con uso prevalente PRO è esclusa la funzione ricettiva RIC~~
~~B1~~	~~A/10 Uffici e studi privati~~	
~~B1~~	~~D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione~~	
~~B1~~	~~Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari~~	
~~B1~~	~~C/2 Magazzini e locali di deposito~~	
~~B1~~	~~C/3 Laboratori per arti e mestieri fino a 200 mq di SU~~	
~~B1~~	~~C/4 - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi~~	
~~B1~~	~~C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse~~	
~~B1/C1~~	~~D/1 Opifici~~	
~~B1~~	~~E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E~~	
~~• **USI PRODUTTIVI – PRO**~~ ~~*Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*~~		
~~C1~~	~~C/3 Laboratori per arti e mestieri per la parte di SU oltre i 200~~	
~~C1~~	~~D/1 Opifici~~	
~~C1~~	~~D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni~~	

USI PREVALENTI TERZIARI –TER

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative e di studi professionali (compresi gli studi medici)

B1	A/10 Uffici e studi privati	- COM al dettaglio, limitatamente a quanto disposto nella disciplina delle limitazioni agli usi ammessi nei settori urbani (12.2) e per la rete commerciale (art. 12.4). Anche oltre il 49% della superficie complessiva dell'immobile: - PRO (limitatamente all'uso laboratoriale) - TCS - COM per la vendita di beni ingombranti - COM all'ingrosso La funzione RES è ammissibile con le seguenti limitazioni: - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013
B1	D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione	
B1	Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari	
B1	C/2 Magazzini e locali di deposito	
B1	C/3 Laboratori per arti e mestieri fino a 200 mq di SU	
B1	C/4 - D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	
B1	C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	
B1/C1	D/1 Opifici	
B1	E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (tipo showroom…)	

copia informatica per consultazione

USI PREVALENTI PRODUTTIVI – PRO *Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*		
C1	C/3 Laboratori per arti e mestieri per la parte di SU oltre i 200 mq	- COM al dettaglio, limitatamente a quanto disposto all'art. 12.2 - COM al dettaglio di beni o opere di intelletto prodotti o assemblati in loco, ricambi di beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq; - COM al dettaglio per vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq Anche oltre il 49% della superficie complessiva dell'immobile: - TER - TCS (esclusa la funzione ricettiva) - COM di vicinato per la vendita di beni ingombranti e in ogni caso al dettaglio, limitatamente a quanto disposto all'art. 12.2 - COM all'ingrosso La funzione RES è ammissibile con le seguenti limitazioni: - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013
C1	D/1 Opifici	
C1	D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	
USI PREVALENTI COMMERCIALI – COM *Funzioni commerciali, ~~ivi compresi~~ esclusi gli esercizi pubblici ~~(tra cui sono comprese~~ le sale giochi, le sale scommesse e le video lottery~~)~~*		
B1	C/1 Negozi e Botteghe (esclusi gli esercizi pubblici le sale giochi, le sale scommesse e le video lottery~~)~~	- PRO (limitatamente all'uso laboratoriale) - TER - TCS - RES è ammissibile con le seguenti limitazioni: - in immobili ricadenti in I, II, III e IV classe acustica nella misura del 10% della SCA, con il massimo di mq 110 SCA - in immobili ricadenti in aree in V classe acustica solo se esistenti al 19/12/2013 - non ammesso in u.i direttamente affacciate sui complessi commerciali di vicinato ai sensi dell'art. 12.3
B1	D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	
USI PREVALENTI AGRICOLI – AGR *Funzioni agricole (esclusa la residenza)*		
D1	Edifici colonici non accatastati all'Urbano (F/2 → F/6; F/10 →F/16)	Si veda disciplina particolareggiata in relazione alla categoria della Corte
~~**USI RICETTIVI-ALBERGHIERI – RIC**~~		

copia informatica per consultazione

~~*Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*~~		
~~A1~~	~~B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme~~	~~COM TER TCS~~
~~E1~~	~~D/2 Alberghi e pensioni~~	
USI PREVALENTI PER SERVIZI TCS - DOTAZIONI TERRITORIALI - USI PREVALENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI ~~- TCS~~		
Servizi – Dotazioni territoriali, comprese le sedi di attività per l’istruzione e le strutture sanitarie, funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo; esercizi pubblici (tra cui sono comprese le sale giochi, le sale scommesse e le video lottery)		
Al fine della quantificazione del carico urbanistico le dotazioni territoriali e i TCS sono equiparati alla funzione TER		
A1	B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	- TER - COM al dettaglio ~~di vicinato~~
E1	D/2 Alberghi e pensioni	
B1	B/2 - D/4 Case di cura ed ospedali	
B1	B/3 Prigioni e riformatori	
B1	B/4 Uffici Pubblici	
B1	B/5 Scuole e laboratori di analisi e ricerca scientifica	
B1	B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9.	
B1	D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e	
B1	D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione	
B1	E/1 Stazioni per servizi di trasporto	
B1	E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	
B1	E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	
B1	E/7 Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti	
B1	E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	
B1	C/1 Pubblici esercizi, comprese le sale giochi, le sale scommesse e le video lottery	

12.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L’USO COMMERCIALE (COM) (PRECEDENTEMENTE ART. 12.4)

12.2.1 COMMERCIO AL DETTAGLIO

Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell’attività svolta in quanto da questa dipende l’impatto delle attività nel territorio. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile, ed ai beni merceologici trattati.

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

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- attività commerciali al dettaglio aggregate nell’ambito di influenza di complessi commerciali di vicinato o distanti al massimo 100 ml da questi; tali complessi sono individuati nelle tavole del RUE e si distinguono per essere fuori o dentro il centro tradizionale (il cui perimetro è individuato nella tav. 2 del PSC) all’interno del quale è ammessa la monetizzazione delle dotazioni;
- attività commerciali nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale G.Rossa;
- attività commerciali nell’ambito dei Poli Funzionali.

2 In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq;
- medio-piccole superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 e 1.500 mq;
- medio - grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq;
- grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

copia informatica per consultazione

- Centro commerciale di attrazione di livello inferiore superficie di vendita fino a 14.999 mq;
- Strutture commerciali del Polo Funzionale definite dal PTCP ammesse da Accordi Territoriali

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

casistiche	SV ammesse (mq)	monetizzazione dotazioni
Nell'ambito* di complessi commerciali di vicinato (*=distanza max 100 ml)	nuove fino a max 500 per unità max 1000 per edificio	Sì entro il perimetro del centro tradizionale di cui alla tav. 2 del PSC No fuori dal suddetto perimetro
	SV già autorizzate	
Attività isolate	nuove fino a 250	no
	SV già autorizzate	
Nell'ambito di valorizzazione Guido Rossa	nuove non alimentari fino a 600	no
	SV già autorizzate	
Poli Funzionali	ampliamenti una tantum 10% SV autorizzata al 2001	definita dagli AdP

Inoltre il Rue individua ulteriori prescrizioni per gli usi COM in relazione alle caratteristiche dei diversi Settori Urbani in cui è suddiviso il Territorio Urbanizzato.

Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro:

- COM di vicinato solo se esistente al 19/12/2013;
- COM (commercio al dettaglio non alimentare di nuova realizzazione con superficie di vendita SV fino a 250 mq) cui sarà possibile applicare i coefficienti previsti dalla vigente disciplina per la vendita al dettaglio di beni ingombranti DGR 1253/99 smi;,

Settore Urbano 5 - Bolero:

- COM grandi superfici di vendita isolate solo se esistenti individuate con simbolo grafico nella tav. 1 del RUE senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita;

Settore Urbano 11 – Arcobaleno:

- Strutture polifunzionali nei limiti definiti da Accordi Territoriali

Al fine dell'attuazione delle presenti norme sono considerate attività commerciali al dettaglio esistenti tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano dotate di regolare agibilità edilizia o licenza commerciale.
Per nuova unità immobiliare ad uso commerciale al dettaglio non si intende nuovo rilascio di licenza commerciale, bensì locale con destinazione d'uso diversa che cambia, con idonea pratica edilizia, l'uso previsto nel certificato di agibilità diventando così commerciale.
Con riferimento alla possibilità di cambio di destinazione d'uso da funzione produttiva a commerciale, in relazione a quanto definito dalle normative regionali e dalla variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali (Delibera del Consiglio Provinciale n. 30 del 7/04/2009), si specifica che nell'insediamento "Guido Rossa" la superficie di vendita massima realizzabile per le aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza è pari a 5.000 mq[33].
Relativamente alle attività insediate nei Poli Funzionali, è ammesso ai sensi del POIC un incremento una tantum fino al 10% della SV per grandi strutture autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore del PTCP, purché si tratti di strutture che non abbiano già usufruito di incrementi una tantum ai sensi dell'art. 9.5 c. 10 del PTCP pre-vigente[32]. Non è contemplato superare il 10%[32].

12.2.2 FUNZIONI MISTE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO

E' ammessa la vendita al dettaglio dei pezzi di ricambio dei beni venduti all'ingrosso qualora tale attività non superi i 250 mq di superficie di vendita. In caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio all'interno della stessa struttura di vendita occorre tenere distinte negli elaborati dei titoli edilizi le superfici di vendita al dettaglio. A tal fine si precisa che per le situazioni esistenti alla data del 2 Maggio 2013 la distinzione tra superficie per commercio all'ingrosso e per commercio al dettaglio è quella autorizzata dal titolo abilitativo edilizio rilasciato. Si precisa che la somma delle superfici destinate al commercio all'ingrosso e al dettaglio non deve superare i

[33] Recepimento riserva della Città Metropolitana

copia informatica per consultazione

2.500 mq di SV.

12.2.3 ARTIGIANATO DI SERVIZIO

All’interno di una unità immobiliare esistente al 19.12.2013 ad uso COM è sempre ammesso il cambio d’uso verso funzioni riconducibili all’artigianato di servizio e non vi è l’obbligo di realizzazione dei parcheggi pertinenziali

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

La realizzazione di nuova superficie di vendita di estensione superiore a mq 500 è subordinata al rispetto delle linee guida ACEA, allegato N al PTCP. (cfr cap 9).

12.3 ~~USI AMMESSI NEI SETTORI URBANI~~

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

~~Settore Urbano 1- Croce - Chiusa:~~

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

~~Settore Urbano 2 - Industriale via del Lavoro:~~

- ~~RES esistente al 19/12/2013;~~
- ~~TER;~~
- ~~RIC~~
- ~~COM (commercio di vicinato) esistenti;~~
- ~~COM (commercio al dettaglio non alimentare di nuova realizzazione con superficie di vendita SV fino a 20 mq) cui sarà possibile applicare i coefficienti previsti dalla vigente disciplina per la vendita al dettaglio di beni ingombranti DGR 1253/99 smi;~~
- ~~COM funzioni commerciali al dettaglio solo se subordinate alla rilocalizzazione di attività commerciali site in altre parti del territorio allo scopo di adeguarle alla dotazione degli standard pubblici e pertinenziali di legge secondo gli obiettivi strategici definiti al Titolo 2 delle Norme di PSC;~~
- ~~COM ampliamento, realizzazione e ristrutturazione degli esercizi commerciali non alimentari all’interno dell’ambito di riqualificazione infrastrutturale individuato nella tav. 1 del RUE fino a raggiungere una superficie di vendita (SV) massima di 600 mq per ciascuna attività ;~~
- ~~COM medie superfici di vendita isolate esistenti individuate nelle tavole 5.1 e 6 con limite della superficie di vendita (SV) a 1.500 mq;~~
- ~~COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;~~
- ~~PRO esistenti non nocive alla salute pubblica~~
- ~~PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa~~
- ~~TCS.~~

~~Settore Urbano 3 - Centro - Lido:~~

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

~~Settore Urbano 4 – Centro - Garibaldi:~~

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

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 5 - Bolero:
- RES;
- TER
- RIC
- COM (commercio di vicinato) esistenti;
- COM grandi superfici di vendita isolate esistenti individuate nella tav. 1 del RUE senza possibilità di ampliamento della superficie di vendita;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 6 - Marullina - Dante:
- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 7 – Belvedere - Faianello:
- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 8 - S. Biagio:
- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 9 - Ceretolo:
- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM ampliamento della superficie di vendita delle attività commerciali al dettaglio esistenti nei termini stabiliti all’art. 12.4;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 10 - Riale:
- RES
- TER
- RIC
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO esistenti non nocive alla salute pubblica
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa
- TCS.

Settore Urbano 11 – Arcobaleno:
- RES
- TER
- RIC
- COM piccole, medie e grandi strutture di vendita nell’area commerciale integrata di livello superiore esistente quali risultano dai PUA di trasformazione attuativi del PTCP;
- COM all’ingrosso anche collegato alla vendita al dettaglio dei beni commerciali venduti all’ingrosso per una SV non superiore a 200 mq;
- PRO artigianato produttivo (400 mq) collegato alla vendita al dettaglio ove ammessa.
- Strutture polifunzionali e commerciali definiti da Accordi Territoriali
- TCS.

Settore Urbano 12 - Meridiana:
- RES
- TER
- RIC
- COM al dettaglio esclusivamente nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato nei termini

copia informatica per consultazione

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

12.4 REGOLE PER IL CAMBIO D'USO

La destinazione d’uso prevalente degli edifici è definita dal PUA o dai cartigli de~~gli~~lle ATE.
In generale, il cambio di destinazione d’uso per l’insediamento di attività complementari da residenza verso le funzioni non residenziali (ufficio, studio professionale, attività commerciale etc.) è ammissibile se:

- l’uso è ammesso ~~nel settore urbano in cui si interviene~~ nella tabella degli usi complementari di cui all’art. 12.1~~;~~
- ~~è possibile reperire~~ viene assolta la differenza di ~~standard~~ dotazioni pertinenziali relative al nuovo uso, con vincolo di pertinenzialità e pienamente accessibili senza barriere architettoniche;
- ~~nel settore urbano in cui si interviene è possibile monetizzare la differenza di standard pubblici necessari al nuovo uso~~ l’intervento è localizzato nel TUC.

Il cambio di destinazione d’uso ~~verso funzioni complementari~~ da funzioni non residenziali (ufficio, studio professionale, attività commerciale etc.) ad alloggio è ammissibile se l’uso è ammesso ~~nel settore urbano o nell’ATE in cui si interviene~~ nella tabella degli usi complementari di cui all’art. 12.1;

- ~~è comunque assicurato un posto auto o garage per ogni nuovo alloggio costituito.~~

Per la disciplina sulle dotazioni pertinenziali relative all’intervento si veda l’art. 8.4.
Qualora il cambio d’uso comporti un aumento del carico urbanistico, devono essere applicate le disposizioni sugli standard urbanistici del precedente capitolo 8 (da art. 12.2.3).

Si precisa che ai sensi del comma 6, art. 28, L.R. 15/2013 non comporta cambio d’uso il diverso utilizzo del 30% dell’u.i. interessata con un massimo di 30 mq di S.U.
Il cambio d'uso di un immobile o di parte di esso comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate rispettivamente in tutto o in parte a requisiti di sicurezza, di igiene ~~e della dotazione di parcheggi fissati dal RUE, nonché dalle leggi e dai regolamenti di settore. Pertanto chi intenda modificare in tutto o in parte la destinazione d'uso di una costruzione esistente o in corso d'opera, senza che ciò comporti trasformazioni fisiche, dovrà comunque raggiungere e asseverare la rispondenza ai requisiti di legge.~~ Nelle unità immobiliari al piano terreno direttamente affacciate ~~In diretto affaccio~~ sui complessi commerciali di vicinato individuati in cartografia non è consentito il cambio d’uso verso la funzione residenziale. In caso di cambi d’uso di interi immobili verso destinazioni d’uso più sensibili (residenziali e scolastiche) deve essere verificata la qualità del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee allo scopo di escludere la presenza di situazioni di potenziale contaminazione ai sensi di quanto stabilito alla parte IV titolo V del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii..[34]

12.4.1 ~~CAMBIO D’USO DA FUNZIONE RESIDENZIALE (RES)~~

Il mutamento d'uso del piano terreno da~~lla~~ qualsiasi funzione ~~residenziale~~ a quella commerciale è ammesso nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato. ~~Qualora il cambio d’uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sulle dotazioni territoriali previste al cap. 8~~. (spostata in art. 12.3)

12.4.2 ~~CAMBIO D’USO DA FUNZIONE RESIDENZIALE (RES) IN EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE~~

Negli edifici soggetti a conservazione e valorizzazione (CONS) ~~In tali comparti~~ la Giunta municipale, sentita la CQAP, potrà decider~~à~~e, in relazione alla necessità di conservare particolari caratteri degli spazi

[34] Recepimento parere ARPA

copia informatica per consultazione

scoperti e costruiti dell’edificio schedato, anche in deroga all’obbligo della dotazione di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali all’interno del lotto. In tali casi di deroga si procederà alla monetizzazione dei parcheggi pubblici dovuti.

12.4.3 ~~CAMBIO D’USO DA FUNZIONE PRODUTTIVA (PRO) O COMMERCIALE (COM)~~

~~L’ATE PRO contiene di norma le seguenti funzioni:~~

- ~~edifici o locali produttivi veri e propri;~~
- ~~strutture tecnologiche;~~
- ~~piazzali scoperti di servizio;~~
- ~~locali per uffici aziendali;~~
- ~~parcheggi;~~
- ~~abitazione del titolare o del custode di superficie massima pari a 150 mq di SCA;~~
- ~~spazi occupati alla vendita al minuto e alla mostra dei beni o delle opere di intelletto prodotte o assemblate in loco, nonché degli accessori collegati al bene prodotto o assemblato per una superficie di vendita non superiore a 250 mq;~~
- ~~spazi di vendita al minuto dei pezzi di ricambio dei beni venduti all’ingrosso per una superficie di vendita non superiore a 250 mq.~~ (Spostato in art. 12.1)

~~Le destinazioni d'uso dopo l'intervento sono quelle proprie della tipologia produttiva o commerciale al coperto, ove ammessa. E’ altresì ammesso il cambio di destinazione verso le funzioni non residenziali ammesse nel settore urbano in cui é localizzato l’immobile.~~ Pleonastico, già insito in tabella usi in art. 12.1.

~~Il mutamento d'uso da produttivo a commerciale è ammesso solo nell’ambito dei complessi commerciali di vicinato o nell’ambito di riqualificazione infrastrutturale di cui al successivo art. 12.4. con esclusione del commercio al dettaglio di beni o opere intellettuali diversi da quelli prodotti o assemblati all’interno dell’insediamento stesso. Qualora il cambio d’uso comporti un aumento del carico urbanistico devono essere applicate le disposizioni sugli standard urbanistici del precedente capitolo 8. All’esterno dell’ambito dei complessi commerciali di vicinato la superficie di vendita dei detti beni e servizi non potrà comunque superare l’estensione di 250 mq. E’ altresì ammessa la vendita al dettaglio dei pezzi di ricambio dei beni venduti all’ingrosso. In tali casi l’insediamento assumerà i caratteri distributivi e le dotazioni di spazi di servizio propri della attività insediata.~~

12.5 ~~DISPOSIZIONI PER LA RETE COMMERCIALE~~

Spostato in at. 12.2

12.5.1 ~~COMMERCIO AL DETTAGLIO~~

~~Gli insediamenti commerciali al dettaglio hanno caratteristiche tipologiche differenti in relazione alla superficie di vendita massima che possono raggiungere e in dipendenza dalle caratteristiche dell’attività svolta. Le attività commerciali sono disciplinate in relazione al tipo di aggregazione, alla superficie di vendita (SV) esistente o a quella prevista possibile.~~

~~1 In relazione al tipo di aggregazione vengono distinte:~~

- ~~attività commerciali al dettaglio isolate;~~
- ~~attività commerciali al dettaglio aggregate nell’ambito di influenza di complessi commerciali di vicinato;~~

~~2 In relazione alla estensione della superficie di vendita vengono distinti:~~

- ~~esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita al dettaglio fino a 250 mq;~~
- ~~medio piccole superfici commerciali al dettaglio con superficie di vendita variabile tra 251 e 1.500 mq in relazione alla loro collocazione nel contesto urbano, come definito ai successivi paragrafi;~~
- ~~medio grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq;~~
- ~~grandi superfici di vendita esistenti con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.~~
- ~~Centro commerciale di attrazione di livello inferiore superficie di vendita fino a 14.999 mq;~~
- ~~Strutture commerciali del Polo Funzionale in adeguamento al PTCP ammesse da Accordi Territoriali~~

~~Al fine dell’attuazione delle presenti norme sono considerate attività commerciali al dettaglio esistenti tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano dotate di regolare abilitazione edilizia o commerciale.~~

12.5.1.1 ~~Attività commerciali al dettaglio isolate~~

~~Si definiscono attività commerciali al dettaglio isolate tutte le attività commerciali al~~

copia informatica per consultazione

dettaglio qualora siano all’esterno degli ambiti di influenza dei complessi commerciali di vicinato,. come specificato ai successivi articoli.

Le attività commerciali al dettaglio di vicinato isolate esistenti possono essere ampliate fino al raggiungimento di 250 mq di superficie di vendita (SV). Le medie superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti possono essere ampliate nei limiti definiti all’art. 7.3 del PSC. Le grandi superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti non possono essere ampliate come specificato al detto art. 7.3 del PSC. Non possono essere aperte nuove attività commerciali al dettaglio all’esterno degli ambiti di influenza dei complessi commerciali di vicinato come specificato ai successivi articoli.

12.5.1.2Attività commerciali al dettaglio aggregate nell’ambito di influenza dei complessi commerciali di vicinato

Solo nell’intorno di ml 100 dai complessi commerciali di vicinato individuati nelle Tavole del RUE é sempre consentito la ristrutturazione e l’ampliamento degli esercizi commerciali al dettaglio di vicinato e delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti, nei limiti della disciplina dell’ATE in cui si interviene.

All’interno dello stesso ambito é altresì consentito l’ampliamento delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti utilizzando come superficie di vendita l’intera SCA spettante all’edificio e rilocalizzando gli spazi di magazzinaggio in immobili attestati su viabilità adeguata alle operazioni di carico e scarico delle merci purché non vengano superati i limiti di 1.500 (se la SV esistente era < 1.500) o 2.500 mq di Superficie di Vendita (se la SV esistente era < 2.500) senza l’obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali e con la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici.

Nei limiti della SCA esistente é altresì consentito l’insediamento di nuove superfici di vendita al dettaglio fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita (SV).

La norma si applica all’intero edificio investito dal raggio di 100 ml, di cui al comma 1. Negli edifici ad uso prevalentemente COM facenti parte di complessi commerciali di vicinato, la somma delle superfici di vendita (SV) come sopra definite, non può superare mq 1500.

12.5.1.3Attività commerciali al dettaglio aggregate negli ambiti di riqualificazione infrastrutturale

Nell’ambito individuato dal RUE come area di riqualificazione infrastrutturale é consentita la ristrutturazione, la realizzazione e l’ampliamento delle medie superfici di vendita (SV) al dettaglio non alimentari fino al limite massimo di 600 mq di Superficie di vendita con l’obbligo di adibire a mostra delle merci, aperta al pubblico (SVP), almeno 250 mq della superficie di vendita realizzata. E’ altresì consentito il mantenimento delle attività commerciali al dettaglio di vicinato non alimentari esistenti.

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

In caso di esercizio congiunto di commercio all’ingrosso e commercio al dettaglio all’interno della stessa struttura di vendita occorre tenere distinte negli elaborati dei titoli edilizi le superfici di vendita al dettaglio. A tal fine si precisa che per le situazioni esistenti alla data del 2 Maggio 2013 la distinzione tra superficie per commercio all’ingrosso e per commercio al dettaglio è quella autorizzata dal titolo abilitativo rilasciato

copia informatica per consultazione

13 ~~TITOLI ABILITATIVI E~~ PROCEDURE EDILIZIE

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

13.1 SPORTELLO UNICO DELL’EDILIZIA (SUE)

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte dallo Sportello Unico dell’Edilizia (SUE) secondo quanto stabilito dall’art. 4 della LR 15/2013 e dall’art. 2 c. 3 della LR 23/2004. Il Responsabile del SUE gestisce altresì i procedimenti di cui al titolo 2 della LR 23/2004, ~~e~~ della legge statale 326/2003 e del D.Lgs 42/2004. ~~Il Responsabile del SUE provvede inoltre alla verifica di conformità urbanistico edilizia dei titoli abilitativi inerenti i procedimenti del SUAP e alla gestione dei procedimenti approvativi delle dotazioni territoriali realizzate dai privati. Il Responsabile del SUE provvede inoltre alla definizione della modulistica tipo necessaria alla gestione dei procedimenti edilizi e ai suoi aggiornamenti in recepimento degli atti di indirizzo e coordinamento regionale.~~

Il SUE adegua tempestivamente la propria attività secondo quanto disposto dagli atti di indirizzo e coordinamento tecnico di cui all’art. 12 della LR 15/2013 senza che tale attività comporti variazione delle presenti norme e dandone notizia su sito del Comune.

13.2 ~~TITOLI ABILITATIVI~~ TIPI DI PROCEDURA

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

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

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

(Ex art. 6.1.2)
Si rimanda alla Scheda dei Vincoli del PSC.

13.2.3 ATTIVITÀ ~~EDILIZIA~~ SOGGETTA A PRATICA EDILIZIA ~~TITOLO ABILITATIVO~~

~~I titoli abilitativi~~ per tutti gli interventi diretti soggetti a pratica edilizia occorre fare riferimento ~~sono disciplinati d~~alla LR. 15/2013 e smi, e al DPR 380/2001 e smi. ~~che relaziona tra l’altro il tipo di intervento al titolo abilitativo necessario e ne definisce i termini di procedimento. Il titolo abilitativo è~~

copia informatica per consultazione

~~completato obbligatoriamente dalla certificazione di agibilità delle unità immobiliari oggetto dell'attività edilizia soggetta ad abilitazione. Al fine dell'avvio del procedimento abilitativo i progetti presentati devono risultare completi di tutti i contenuti tecnici necessari a completarne la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia e igienico-sanitaria vigente, l'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni preordinate all'agibilità. In caso di incompletezza non potranno essere accolte dal SUE~~.

Per gli interventi riferiti a sale gioco e sale scommesse occorre attenersi alle disposizioni di cui alla LR 2/2015.

13.2.4 AUTORIZZAZIONI PER L'INSTALLAZIONE DI TENDE ~~PARASOLE~~ ESTERNE, PALETTI, DISSUASORI DI SOSTA, SPECCHI PARABOLICI

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

Qualora l'intervento riguardi l'installazione di tende esterne in un immobile plurifamiliare, riconducibile alla tipologia della palazzina o del condominio, è necessario produrre l'impegno del condominio ad uniformarsi all'utilizzo della stessa tipologia costruttiva (materiale, colore, finiture) in modo che l'installazione di tende esterne anche in tempi differenti non comprometta l'estetica del prospetto.

13.2.5 PROCEDURE PER LA GESTIONE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Per la procedura amministrativa e le norme tecniche relative al vincolo idrogeologico si rimanda alla Delibera di Giunta Regionale n. 1117/00 “Direttiva regionale concernente le procedure amministrative e le norme tecniche relative alla gestione del vincolo idrogeologico, ai sensi ed in attuazione degli artt. 148, 149, 150 e 151 della L.R. 21 aprile 1999, n. 3 "Riforma del sistema regionale e locale” pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 6 settembre 2000, n. 131.

13.2.6 PROGETTI D'INSIEME

Ex art. 3.4

Nel caso di progettazione di spazi privati, condominiali e pubblici di un gruppo di edifici o di un edificio e delle sue pertinenze, le prescrizioni particolari del RUE possono prevedere di presentare, a coordinamento delle pratiche edilizie, un Progetto di insieme che mostri i caratteri generali della progettazione degli interventi previsti, attraverso la descrizione dei rapporti formali, dimensionali e delle destinazioni d'uso di tutti gli edifici interessati e delle relative aree scoperte di pertinenza, oltre ad uno schema di convenzione collegato. Gli elaborati grafici e la relativa convenzione devono essere sottoscritti da tutti i proprietari che potranno poi attuare gli interventi anche in tempi diversi attraverso regolare richiesta di titolo abilitativo. Tali progetti sono soggetti al preventivo assenso della CQAP.

13.2.7 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA O SOGGETTA A COMUNICAZIONE (CIL)

13.2.7.1Attività edilizia libera o soggetta a comunicazione

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

13.2.7.2Valutazione preventiva

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

13.2.8 OPERE PUBBLICHE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sono soggette alla disciplina del titolo abilitativi edilizio le opere pubbliche di cui all'art.10 comma1 della LR 15/2013.

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al c. 1 lettera c) della LR 15/2013, i progetti relativi alle opere ed agli interventi di importo inferiore a 200.000 euro sono approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, a cura del responsabile di procedimento dell'opera pubblica.

Sono invece soggetti alla disciplina del titolo abilitativi edilizio i progetti delle dotazioni territoriali ed ecologiche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione in esecuzione di convenzioni urbanistiche o accordi ex art.18 della LR 20/2000.

copia informatica per consultazione

I progetti delle opere pubbliche comunali nonché quelli delle opere pubbliche realizzate da altri Enti, sulle quali il Comune debba esprimere parere, sono soggetti al parere preventivo della CQAP qualora esse determinino modifiche allo stato esteriore dei luoghi e in ogni caso al parere della Conferenza per la Qualità ~~delle Opere~~ Urbana (CQ~~O~~U).

13.2.9 INTERVENTI PER L’ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

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

13.3.1 COMPITI DELLA CQAP

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

a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
b) strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
c) regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, ~~le insegne pubblicitarie e non~~, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano;
d) le insegne pubblicitarie delle seguenti tipologie:
   - insegne fuori sagoma dell’edificio;
   - insegne a bandiera
   - insegne entro sagoma ma esterne alla proiezione del perimetro della vetrina;
   - di superficie maggiore a mq 5

~~In campo edilizio, in generale, la CQAP~~ Essa esprime il proprio parere obbligatorio sui provvedimenti comunali e sui titolo edilizi ~~in materia di~~ riguardanti beni culturali, paesaggistici e~~,~~ ~~limitatamente agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti delle opere edilizie e al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale~~, valutando l’inserimento nel contesto urbano ed ambientale ~~relativamente ai~~ dei progetti aventi comunque impatto ~~paesaggistico-ambientale~~ sul paesaggio. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento e alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati di cui al successivo art. 13.3.3.

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

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

~~Sono inoltre sottoposti alla valutazione della CQAP:~~

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

La CQAP, nei propri pareri, definisce ed esprime in maniera esaustiva ed articolata le motivazioni della propria valutazione ~~positiva in tutti i casi di rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 facendo esplicito riferimento alle finalità del vincolo paesaggistico. Nei procedimenti amministrativi in cui esso è richiesto, il parere della CQAP deve essere acquisito dal Responsabile del Procedimento entro 60 giorni dalla presentazione del progetto. Il parere si dà per acquisito qualora la CQAP non lo abbia formulato entro i predetti termini.~~

13.3.2 COMPOSIZIONE E NOMINA

La CQAP è un organo collegiale di natura tecnica che si esprime a maggioranza semplice nell’ambito dei procedimenti di abilitazione dei titoli edilizi e dei piani urbanistici. ~~La CQAP~~ Essa viene nominata dalla Giunta Comunale all'inizio di ogni

copia informatica per consultazione

mandato amministrativo. Rimane in carica, salvo proroga, per un periodo pari alla durata del mandato amministrativo. Entro quattro mesi dall’insediamento di una nuova amministrazione, il Comune provvede a emanare il bando per la formazione della nuova Commissione. Fino alla sua nomina rimane comunque in carica la precedente Commissione. La CQAP è composta da ~~6~~ 5 membri effettivi, ~~oltre~~ compreso il suo Presidente, in rappresentanza della pluralità delle professionalità specifiche maggiormente rappresentative del settore, scelti in base alla loro conoscenza del territorio comunale, tenendo conto del principio delle pari opportunità, e qualificati nelle materie dell'urbanistica, dell'architettura e del paesaggio, delle scienze agronomiche geologiche, naturali, geografiche, ambientali e forestali e della tutela dell'ambiente. ~~In particolare la CQAP sarà composta da tecnici esterni all’amministrazione, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l’uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica,~~ la tutela dei beni architettonici e culturali, ~~le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali~~. ~~I componenti devono, altresì, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell’ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero altra esperienza professionale analoga in una delle materie sopra indicate. I componenti della CQAP sono nominati su proposta del Sindaco formulata sulla base delle precedenti considerazioni. Nel formulare la sua proposta il Sindaco potrà anche tenere conto del curriculum degli ultimi cinque anni.~~

Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ~~non comunali~~ ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo, sull'oggetto da esaminare. Nel caso un componente della CQAP si trovi nelle condizioni di cui all’art. 6bis della legge 241/1990 rispetto un argomento all’ordine del giorno, egli lo dichiara preventivamente all’esame del progetto e si allontana dalla seduta fino alla conclusione del parere su tale argomento. ~~Il presidente nomina un vice che lo sostituisce in caso di sua assenza o impedimento. La segreteria della Commissione è individuata dal Responsabile del SUE e ha il compito di fornire il supporto amministrativo al presidente della CQAP relativamente alla convocazione e alla stesura dei verbali. Ai lavori della Commissione partecipano i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti iscritti all'ordine del giorno. In caso di convocazione della CQAP alla Conferenza dei Servizi, alla stessa parteciperanno il Presidente e due membri all'uopo delegati. L'indennità spettante ai componenti della Commissione viene calcolata in misura corrispondente al gettone di presenza dei Consiglieri Comunali.~~

13.3.3 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI E CONSUNTIVO DELL'ATTIVITÀ

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

13.3.4 FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ

La CQAP si riunisce nella Sede Comunale su convocazione del Presidente o, in caso di assenza di questi, del vicepresidente. ~~Le adunanze sono valide, in prima convocazione, a condizione siano presenti, oltre al Presidente, almeno tre componenti.~~

~~La CQAP esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:~~

~~a) parere favorevole, con motivazioni;~~
~~b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;~~
~~c) parere sospensivo, con richiesta di integrazioni;~~
~~d) parere contrario, sempre motivato.~~

~~Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina l'esito della valutazione. La CQAP, qualora lo ritenga utile, può incontrare il Progettista, anche su richiesta del medesimo. I componenti della~~

copia informatica per consultazione

~~CQAP non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati. Delle sedute della CQAP viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti.~~ I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti attraverso pubblicazione all’albo elettronico del Comune. Le determinazioni conclusive del responsabile preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco ~~per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della LR 15/2013~~ come previsto all’art. 13.7 che segue.

13.4 CONFERENZA PER LA QUALITÀ ~~DELLE OPERE~~ URBANA (CQ~~O~~U)

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

13.5 CONTROLLO DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA

Il Responsabile del SUE esercita la vigilanza sull’attività edilizia attraverso l’istruttoria dei titoli edilizi e delle comunicazioni asseverate ed i controlli svolti per la formazione ~~dei titoli abilitativi~~ delle pratiche edilizie e per la certificazione della conformità edilizia ed agibilità, nonché esercitando i controlli di cui all’art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i., per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei ~~titoli abilitativi~~ nelle pratiche edilizie.

Il titolo edilizio e la copia dei disegni approvati/allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Qualora sia riscontrata l’inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute ~~nei titoli abilitativi~~ nelle pratiche edilizie, il Responsabile del SUE assume i provvedimenti conseguenti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. ~~In attesa dell’atto di coordinamento regionale di cui all’art. 12 c. 4 della LR 15/2013,~~ La Giunta Comunale decide in relazione ai controlli di cui agli artt. 2 c. 1 lettera l), 14 c. 5 e 23 c. 5 della LR 15/2013 e individua la quota dei proventi di cui all’art. 2 della LR 23/2004 da destinare all’incentivazione di tale attività.

Ai sensi dell’art. 46 della LR 15/2013 è possibile regolarizzare, tramite idoneo titolo abilitativo e previo pagamento delle sanzioni previste, le opere edilizie eseguite in parziale difformità per l’attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell’entrata in vigore della L. 10/77 e delle opere di cui è dimostrabile l’esistenza in data antecedente rispetto all’entrata in vigore della L 47/85 (pubblicata in GU n. 53 del 2-3-1985).

13.5.1 TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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

13.5.2 CONDUZIONE DEI CANTIERI DELLE OPERE SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l’igiene e l’incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti. Su tali aspetti svolge vigilanza la AUSL competente. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti

copia informatica per consultazione

al cantiere, nell’ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi ai sensi di legge. Ogni cantiere deve essere organizzato, protetto verso l’esterno e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l’igiene ed il decoro.

13.5.3 CARTELLO DI CANTIERE

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

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

Per i nominativi di cui ai punti c, f ,g, è obbligatorio riportare i rispettivi recapiti telefonici e l’indirizzo.
Per le imprese dovrà essere indicato altresì il numero di iscrizione alla Cassa Edile e del DURC. Il cartello di cantiere costituisce elemento per la vigilanza della regolarità dell’attività edilizio-urbanistica.

13.5.4 SANZIONI PECUNIARIE PER LE VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RUE

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

13.6 DISCIPLINA ~~DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E~~ DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

~~13.6.1CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE~~

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell’immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, definito contributo di costruzione. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di costruire e dall’interessato per quelli da realizzare con SCIA. Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione sono definite dagli specifici provvedimenti del Consiglio comunale sulla base delle direttive regionali.
Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi elencati all’art. 32 LR 15/2013 smi~~:~~

- ~~per gli interventi da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi dell’art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i., ancorché in quiescenza;~~
- ~~per gli interventi abitativi in territorio rurale, definiti Abitazioni aziendali agricole, esclusivamente se destinati alla residenza del nucleo famigliare dell’imprenditore agricolo professionale;~~
- ~~per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti e Aziende istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);~~
- ~~per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;~~

copia informatica per consultazione

- ~~per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;~~
- ~~per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, eliminazione delle barriere architettoniche o comunque finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita dei portatori di gravi handicap motori.~~

13.6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti ~~in relazione alle dotazioni territoriali richieste dalla normativa~~ per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per gli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico ~~così come definito all'art. 8.2.2 del RUE~~.

~~Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento.~~ Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quanto definito all'art. 30 c. 4 della LR 15/2013, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 13.6.1.2.

13.6.1.1Articolazione degli oneri di urbanizzazione

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

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

13.6.1.2Riduzione degli oneri di urbanizzazione

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

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

Le caratteristiche costruttive e gli interventi che danno accesso alle riduzioni di cui al comma precedente devono essere dettagliatamente descritte nel progetto presentato e certificate in sede di fine lavori nell'agibilità ~~dal Direttore dei lavori~~. Per gli interventi riguardanti strutture stagionali che vengono smontate e rimontate, il pagamento degli oneri dà diritto ad eseguire tale attività per dieci anni. Per gli interventi con cambio d'uso, quando il cambio di destinazione d'uso con opere avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata l'aliquota ridotta corrispondente al recupero edilizio senza aumento di carico urbanistico. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione per i casi sopra elencati sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione del 75% dell'onere stesso.

13.6.2 COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dal Consiglio Comunale sulla base di quello definito all'art 30 c. 4 della LR 15/2013, con i relativi parametri di differenziazione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina del Responsabile del SUE in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica il costo di costruzione, documentato dal progettista con computo metrico estimativo o perizia estimativa, non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata,

copia informatica per consultazione

anche relativa ad edifici esistenti, non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione e il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all’art. 33 della LR 15/2013.

13.6.3 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E RATEIZZAZIONI

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

13.6.4 ESCLUSIONI DALLE RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata alcuna riduzione sulla quota di riduzione degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.
Qualora l’abuso venga commesso, nel corso dell’intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell’accertamento dell’abuso edilizio.
La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora, entro il termine di attestazione del certificato di conformità edilizia ed agibilità, vengano accertati gli abusi di cui al secondo comma; conseguentemente, l’oblazione determinata ai sensi dell’art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i., nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.

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

~~Il titolo abilitativo~~ La pratica edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all’incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L’incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del

copia informatica per consultazione

Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale in relazione ai tipi di attività produttiva. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione stabilita, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

13.6.6 ~~ONERI NEI CAMBI D’USO E NEI FRAZIONAMENTI~~

~~**Cambio d’uso da residenziale a non residenziale**~~

~~Qualora sia possibile effettuare un cambio d’uso dalla funzione residenziale alla funzione terziario (si veda il cap. 12) dev’essere corrisposta la monetizzazione degli standard pubblici ricalcolati per il nuovo uso. Se l’intervento è senza opere[35] non è dovuta la corresponsione del costo di incidenza delle urbanizzazioni primarie (U1) e secondarie (U2). In caso di intervento con opere sono dovuti sia il contributo sul costo di costruzione (CC) sia le quote U1 e U2 come Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico. Si precisa inoltre che nel caso di cambio d’uso da residenza a ufficio/ studio privato fino a un massimo di 30 mq di SCA non sono richiesti standard pertinenziali aggiuntivi.~~

~~**Cambio d’uso da non residenziale a residenziale**~~

~~Qualora sia possibile effettuare un cambio d’uso dalla funzione terziaria alla funzione residenziale (si veda il cap. 12) e il numero di u.i. rimanga invariato, non vi è aumento di carico urbanistico pertanto non è dovuta la cessione delle dotazioni territoriali (quindi la loro eventuale monetizzazione). Se l’intervento non prevede opere non è dovuta neppure la corresponsione del costo di incidenza della urbanizzazioni primarie (U1) e secondarie (U2). Al contrario, se l’intervento è con esecuzione di opere sono dovuti sia il contributo sul costo di costruzione (CC) sia le quote U1 e U2 come Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e sono obbligatorie le dotazioni pertinenziali.~~

~~**Frazionamento**~~

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

13.7 DISCIPLINA DEL RIESAME DI PRATICA EDILIZIA

Il Sindaco esercita i poteri di vigilanza sulla legalità delle pratiche edilizie delegata dalla Regione con LR 15/2013, art. 27. A tal fine egli, su istanza di parte pervenuta entro un anno dall’efficacia della pratica edilizia, si pronuncia sulla legalità della stessa affidandone preliminarmente l’istruttoria all’Avvocatura civica. L’atto sindacale disporrà l’annullamento della pratica edilizia qualora l’Avvocatura ravvisi motivi di illegalità nell’attuazione delle leggi e dei piani urbanistici.

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

35 Al fine della determinazione dell’onerosità sono considerate opere gli interventi di manutenzione straordinaria.

copia informatica per consultazione

TITOLO 4

DISPOSIZIONI FINALI ~~E TRANSITORIE~~

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

14 ~~NORME DI SALVAGUARDIA~~

14.1 ENTRATA IN VIGORE ED EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI

Spostato in cap 1

~~Ai sensi dell’art. 33 della L.R. 20/2000, il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell’avviso della sua avvenuta approvazione.~~

~~Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.~~

~~A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUE assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull’intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento Urbanistico Edilizio previgente (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 211 del 22/09/1972), nonché, per le parti di territorio demandate al RUE dal vigente PSC, il PSC e il POC previgenti (approvati con delibera Giunta Provinciale n. 48 del 26.02.2001 e s.m.i..) Sono fatti salvi i vincoli espropriativi previsti dal POC previgente fino a decorrenza dei rispettivi termini di efficacia.~~

~~A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.~~

14.2 DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE NORME EDILIZIE DEL PRESENTE RUE

Spostato in cap 1

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

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

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

14.3 SALVAGUARDIA PER LE DISPOSIZIONI PIANIFICATORIE

Spostato in cap 1

~~Ai sensi dell’art. 12 della L.R. n. 20/2000 le misure di salvaguardia da esso previste trovano applicazione per la parte urbanistica del RUE che, data la sua natura, è da assumere tra gli “strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica” di cui all’articolo stesso.~~

~~Pertanto, a decorrere dalla data di adozione del RUE e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all’autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l’attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al RUE.~~

~~Tenuto conto che le scelte strutturali e~~

copia informatica per consultazione

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

14.4 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, CONVENZIONI E ACCORDI PREVIGENTI

Spostato in cap 1

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

14.5 RIFERIMENTI A DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

Spostato in cap 1

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

14.6 COSTRUZIONI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL RUE

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

14.7 DEPOSITO DI MATERIALI ACCATASTATI

Il deposito di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali o nella fascia di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del RUE.

14.8 IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

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

14.9 CONCESSIONI PER DEHORS GIÀ RILASCIATE

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

copia informatica per consultazione

Le autorizzazioni scadute entro il 31/12/2015 potranno regolarizzare la propria situazione entro il 30/06/2016 al fine di gestire adeguatamente i tempi del procedimento.

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 1

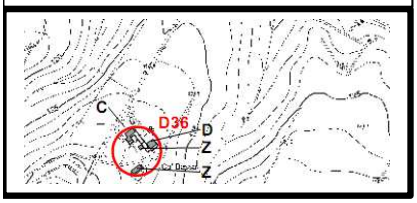
TERRITORIO RURALE

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

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

TAV. RUE



Nella tavola "Corti e nuclei rurali" del RUE si individuano l'ambito del territorio rurale, il codice di riferimento della corte e la tipologia degli edifici che la compongono (descritti nel presente Allegato 1 - Parte 3ª).

ALLEGATO 1 - PARTE 1ª

CATALOGO DELLE CORTI

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

ALLEGATO 1 - PARTE 2ª

SCHEMA MORFOLOGICO DELLE CORTI

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

ALLEGATO 1 - PARTE 3ª

ELENCO TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI NELLE CORTI

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

ALLEGATO 1 - PARTE 4ª

ABACO DEGLI EDIFICI

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

NORME della VAG

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Nelle **Norme di RUE, Capitolo 6 -** vengono definite le possibilità d'intervento a seconda del soggetto attuatore e degli elementi identificativi della corte e degli edifici che la compongono come individuati precedentemente.

copia informatica per consultazione

Parte 1ª - CATALOGO DELLE CORTI RURALI

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.	Pregio
A 01	Fiorita	c	4	no
A 74	Magazzino	d	5	no
B 01	La Cocca	a	2	si
B 03	Casino delle Vedove	a	2	si
B 04	San Gaetano	a	2	si
B 05	Montagnola di Sotto	a	2	si
B 06	Montagnola di Mezzo	a	1	Si
B 07	Montagnola di Sopra	a	2	si
B 08	Villa Ada*	b	3	No
B 09	Santa Margherita	b	3	si
~~B 12~~	~~Vivaio Forestale~~	~~a~~	~~4~~	
B 13	Sopra Bamboza	a	4	no
B 14	Ricovero animali	e	5	no
C 01	Fondo Viola	b	3	si
C 02	Casino Castellano	b	1	Si
C 03	Possessione Monte	a	2	si
C 04	Ca' Cantana	a	2	si
C 05	Ca' Tarozzi	a	2	si
C 06	Possessione di Sopra	b	2	si
C 07	Tizzano Vecchio	b	1	si
C 09	Fornace	a	3	si
C 10	Orto della Villa	a	3	si
C 11	Possessione di Mezzo	b	2	si
C 12	Barattina	b	1	si
C 13	Possessione di Sotto	b	2	si
C 14	Ca' Bolsenda	a	2	si
C 15	Ca' dei Filippi	b	2	si
C 16	San Simone	b	2	si
C 17	Portineria Marescalchi	a	3	si
C 18	Bella Rosa	a	2	si
C 19	Portineria Lubbia	a	4	no
C 20	Ca' Lubbia	a	2	si
C 21	Villa La Lubbia	b	1	si
C 22	San Luca	a	3	si
C 23	Ca' Bianca	a	4	NO
~~C 26~~	~~Possessione Torre Betti~~	~~b~~	~~2~~	
C 28	Fondo Rosa	b	2	si
C 30	Portineria Tojano	a	3	no
C 33	Fondo San Cristoforo	b	2	si
C 34	Possessione Barbone	a	3	si
C 37	Casa isolata	a	4	no
C 38	Villetta	c	4	no
C 39	Ca' Nova	b	2	si
C 40	Villetta	c	4	no

Sigla	Toponimo	Morf.	Cat.	
C 41	Fondo Buzzigotto	b	3	si
C 42	Luogo Tojano	c	4	no
C 43	Villa Giorgi	b	2	si
C 45	Cantagallo**	a	2	sì
~~C 47~~	~~Possessione Reno**~~	~~b~~	~~3~~	
C 51	Boschetti	a	4	no
C 52	Ca' Belvedere	a	2	si
C 53	Ca' del Bosco	a	4	no
C 55	Villetta	c	4	no
C 56	Villetta	c	4	no
C 57	Vecchio Acquedotto	c	5	no
C 58	Pollaio	e	5	no
C ~~59~~ 43	Portineria Giorgi	c	5	no
C 60	Oratorio	e	5	si
C 61	Contenitore precario	e	5	no
C 62	Casella	e	5	no
C 63	Contenitore precario	e	5	no
D 13	Il Monte	a	3	NO
D 14	Palazzina	b	3	NO
D 15	Ca' di Sotto	a	2	Si
D 16	Ca' di Sotto	c	3	NO
D 17	Casetto	a	3	NO
D 18	Loghetto	c	2	si
D 19	Galluzzo Superiore	a	2	si
D 20	Galluzzo Inferiore	a	2	si
D 21	Casa isolata	c	3	NO
D 22	Casa isolata	c	3	NO
D 23	Casa isolata	a	3	NO
D 24	Postaccio	b	3	SI
D 25	Salarolo	a	3	NO
D 26	Villa Samoggia	a	2	SI
D 34	Ca' del Vento	b	2	SI
D 35	La Burla	a	4	SI
D 36	Ca' Bassa	b	4	NO
D 37	Paluzzo	a	2	si
D 38	Villa Lauro	a	2	si
D 39	Bacerla	a	3	si
D 40	Ca' Nuova	a	3	si
D43a	Oratorio tizzano	e	2	sì
D 45	Villetta	c	4	NO
D 46	Ca' Fontana	b	1	SI
D 47	Ca' Belvedere	a	2	SI
D ~~48~~ 10	Margotti	b	4	no

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

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

copia informatica per consultazione

Parte 2ª - MORFOLOGIA DELLE CORTI RURALI

CORTI DI TIPO "A"

Sono costituite da un edificio per residenza che può essere del tipo "Casa rurale", generalmente a pianta quadrata oppure "Casa-stalla-fienile" in un unico edificio. Nella corte possono essere presenti edifici di servizio quali "Casella" "Pollaio" "Forno" "Porcile" in edificio unico o in manufatti separati che generalmente definiscono uno spazio centrale non costruito.

Per l'individuazione degli spazi edificabili per nuovi edifici e/o ampliamenti previsti dal PRA, vedere le relative indicazioni grafiche di massima di cui al successivo Schema delle Corti Rurali di Tipo "a".

CORTI DI TIPO "B"

Sono costituite da un edificio per residenza del tipo "Casa rurale separata", generalmente a pianta quadrata e da un edificio separato del tipo "Fienile" anch'esso a pianta quadrata. Nella corte possono essere presenti edifici di servizio quali "Casella" "Pollaio" "Forno" "Porcile" in edificio unico o in manufatti separati che generalmente definiscono uno spazio centrale non costruito.

Per l'individuazione degli spazi edificabili per nuovi edifici previsti dal PRA, le relative indicazioni grafiche di massima di cui al successivo Schema delle Corti Rurali di Tipo "b".

CORTI DI TIPO "C"

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

CORTI DI TIPO "D"

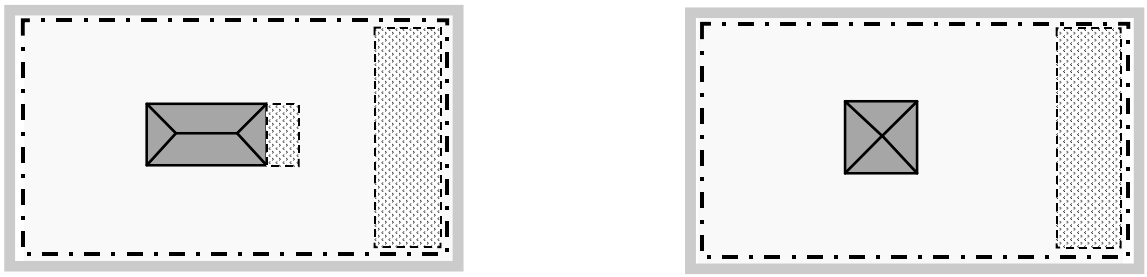
Sono corti senza fabbricati residenziali costituite da un edificio e manufatti per servizi aziendali. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

CORTI DI TIPO "E"

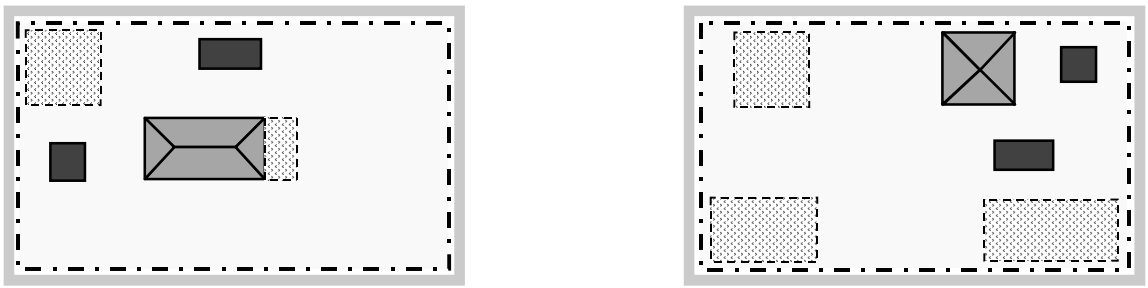
Sono corti costituite da un edificio isolato non residenziale. In queste corti sono possibili solamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti mentre non sono ammessi interventi di ampliamento edilizio e nuova costruzione.

copia informatica per consultazione

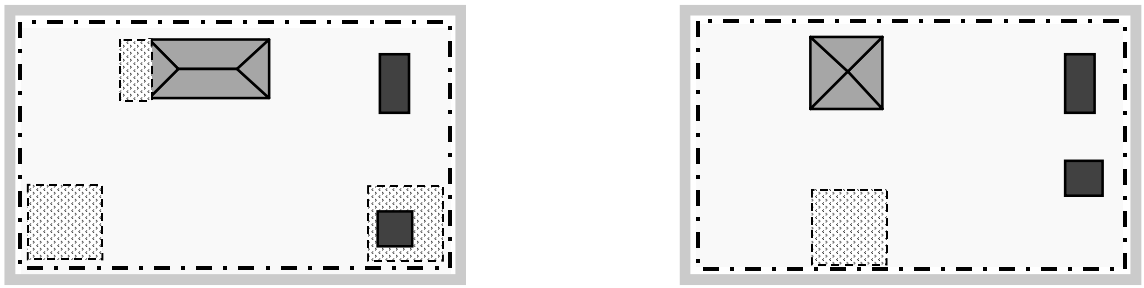
SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "a"



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

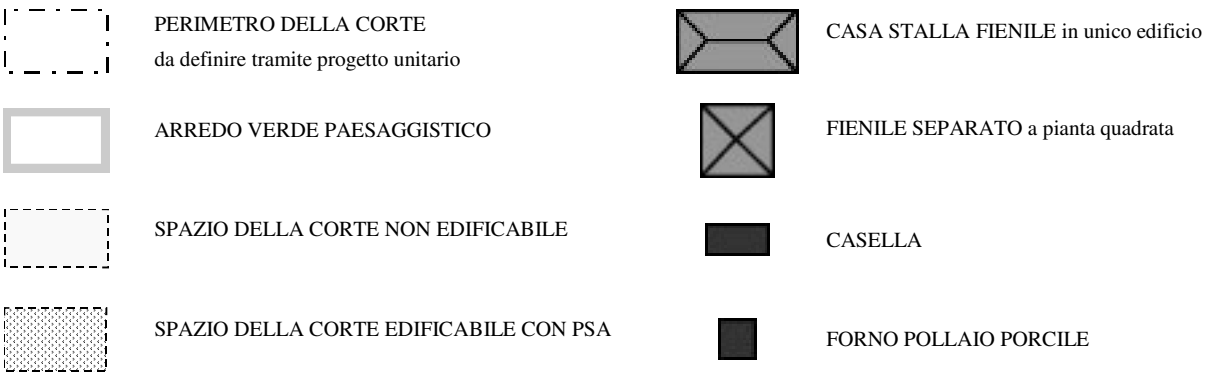


Edifici posizionati ai lati di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte



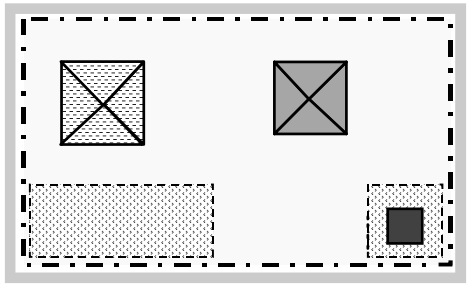
Edifici posizionati attorno ad uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte.
Nel caso sia presente un accessorio senza valore riconosciuto e' possibile individuare lo spazio edificabile sull'area di sedime dell'accessorio che sarà demolito.

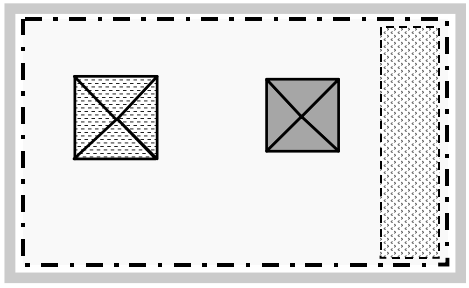
LEGENDA



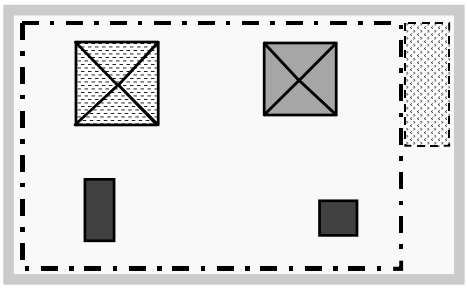
copia informatica per consultazione

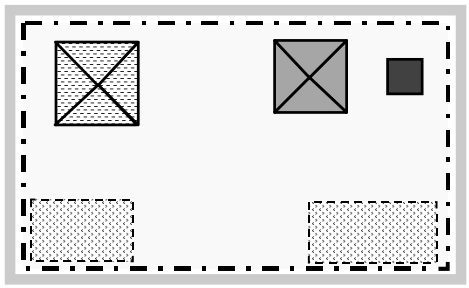
SCHEMA DELLE CORTI RURALI DI TIPO "b"





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





Edifici posizionati ai lati di uno spazio non costruito.
Le nuove costruzioni previste dal PRA saranno posizionate sul confine della corte. Qualora lo spazio all'interno del perimetro della corte non risulti sufficiente, si potrà prevedere uno spostamento del perimetro stesso della corte individuando l'area necessaria per la nuova costruzione.

LEGENDA

PERIMETRO DELLA CORTE
da definire tramite progetto unitario

ARREDO VERDE PAESAGGISTICO

SPAZIO DELLA CORTE NON EDIFICABILE

SPAZIO DELLA CORTE EDIFICABILE CON PSA

CASA RURALE SEPARATA
a pianta quadrata

FIENILE SEPARATO a pianta quadrata

CASELLA

FORNO POLLAIO PORCILE

copia informatica per consultazione

Parte 3ª - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI RURALI

RIFERIMENTO	TIPOLOGIE
A	Ville padronali
B	Palazzetto padronale Abitazione-Magazzino Alloggi bracciantili Portineria Casello ferroviario Edificio abitativo diverso dalla casa rurale Villetta suburbana
C	Casa-Fienile-Stalla giustapposti Casa-Fienile-Stalla sovrapposti Casa rurale isolata
D	Fienile-Stalla isolato Fienile-Forno-Porcilaia
E	Stalletto Forno Pollaio Forno-Porcilaia-Pollaio Ricovero animali Deposito attrezzi agricoli Serra Tettoia Autorimessa
F	Casella canapa o Barchessa Casella-Forno-Porcilaia
G	Torre colombaia Silos Limonaia
K	Accessorio indefinito di piccole dimensioni con caratteri architettonici incongrui col contesto storico-ambientale Contenitore precario-Baracca
O	Oratorio Edificio di culto
Z	Magazzino di grandi dimensioni Capannone Impianto di frantumazione

copia informatica per consultazione

Parte 4ª - ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE

CRITERIO GENERALE

Gli edifici rurali, pur diversi l'uno rispetto all'altro, possono essere ricondotti a grandi gruppi di riferimento che definiamo modelli.

La capillare analisi condotta sulle corti rurali ha permesso di classificare la massima parte degli edifici esistenti per modelli. In questo abaco sono raccolti i modelli edilizi per i quali il RUE ammette la possibilità di cambio d'uso verso funzioni residenziali o non residenziali, ma compatibili con la residenza.

FINALITÀ

La raccolta di tipi edilizi che segue, riguarda i modelli tipologici riscontrati con maggiore frequenza durante la fase di analisi. Il fine di questo abaco é quello di fornire una guida al riconoscimento delle tipologie su cui andranno applicate le norme di intervento definite agli articoli riguardanti gli edifici di tipologia riconoscibile nel territorio rurale.

UTILIZZO DELL'ABACO: CLASSIFICAZIONE DEL TIPO

Una piccola assonometria individua il modello tipologico di riferimento

Per definire il modo di intervento sugli edifici costituenti la corte in cui si opera, gli stessi dovranno essere confrontati con i modelli proposti nell'abaco per individuare la tipologia edilizia cui ognuno di essi é assimilabile. All'assonometria é associata una didascalia sintetica che fornisce ulteriori informazioni per la classificazione dei tipo.

UTILIZZO DELL'ABACO: NUMERO DI ALLOGGI REALIZZABILI

Una didascalia posta sotto il modello tipologico dell'edificio indica la quantità di alloggi che potranno essere ricavati nel fabbricato a seconda della SCA teorica disponibile.

UTILIZZO DELL'ABACO: LETTURA DEI MODULI

Viene fornito uno schema sintetico che aiuta l'operatore ad individuare i moduli in cui é scomponibile l'edificio. Per modulo viene inteso uno o più corpi di fabbrica perimetrati da strutture portanti. Sulla scorta di questo schema l'operatore dovrà individuare i moduli che realmente compongono l'edificio oggetto di intervento.

UTILIZZO DELL'ABACO: CAMBIO D'USO

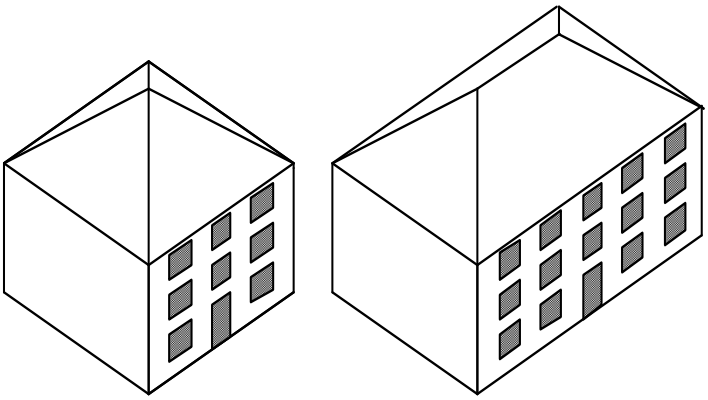
Nel caso in cui le norme ammettano la possibilità di cambio d'uso uno schema sintetico aiuta ad individuare le parti dell'edificio in cui l'uso esistente potrà essere modificato verso l'uso residenziale, nel rispetto delle categorie di intervento ammesse, al variare del tipo di corte, degli edifici che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

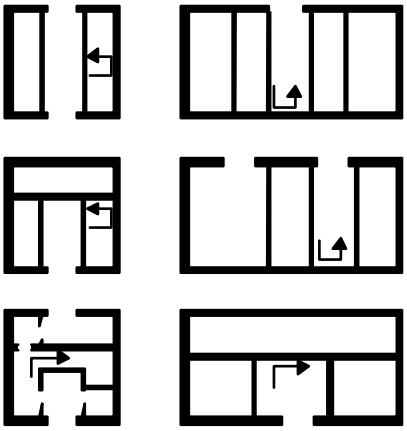
copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA PADRONALE **schemi tipologici**





Caratteristiche

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

Numero di alloggi ammessi

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

Lettura dei moduli

Possibilità di cambio d'uso

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

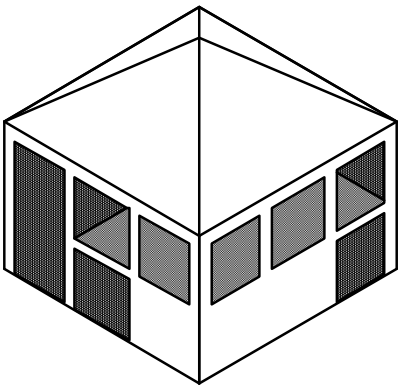
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la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

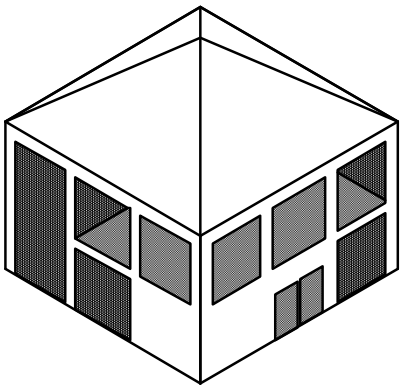
copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

FIENILE A PIANTA QUADRATA **schemi tipologici**





Caratteristiche

Generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato con tetto a quattro falde e, raramente, a due.
Contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli

Possibilità di cambio d'uso

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

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

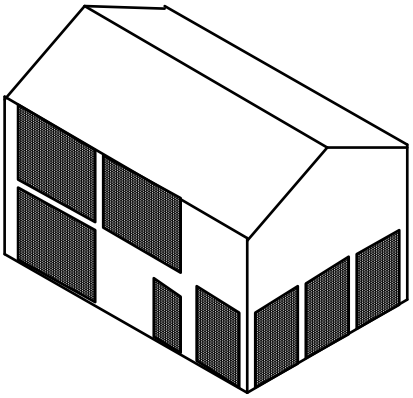
copia informatica per consultazione

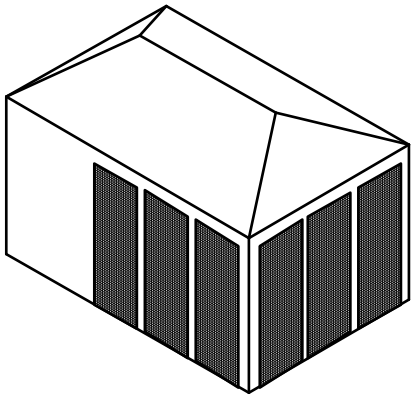
ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO COPERTO A DUE O QUATTRO FALDE

schemi tipologici





Caratteristiche

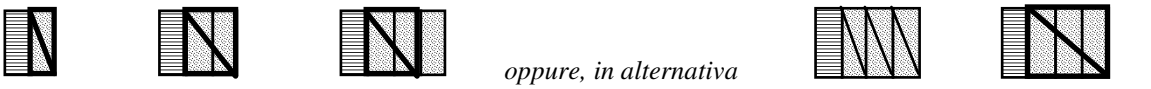
Generalmente a pianta rettangolare con copertura a due o quattro falde.
Contiene funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, ricovero di animali.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli

Possibilità di cambio d'uso



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

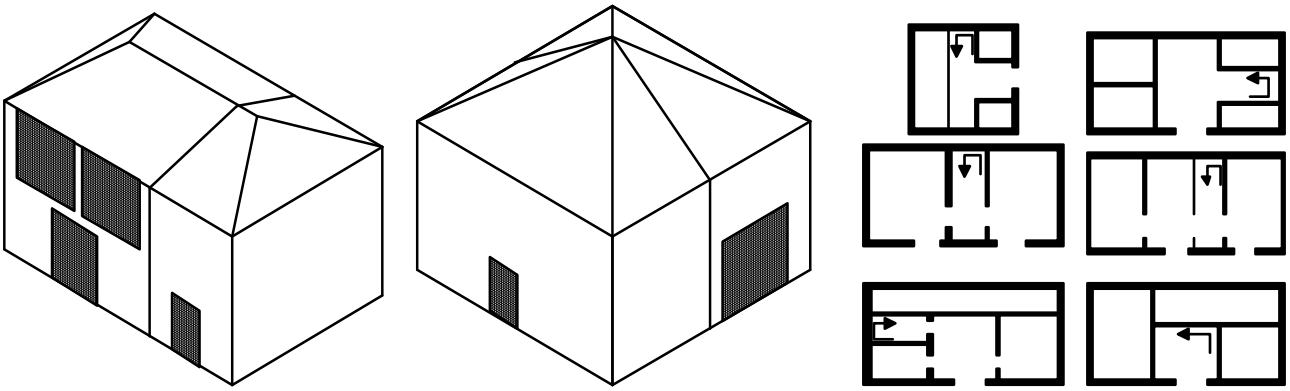
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la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

copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA STALLA **schemi tipologici**



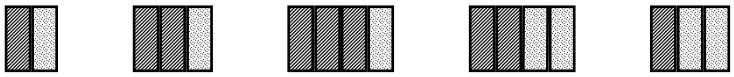
Caratteristiche

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

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli



Possibilità di cambio d'uso

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

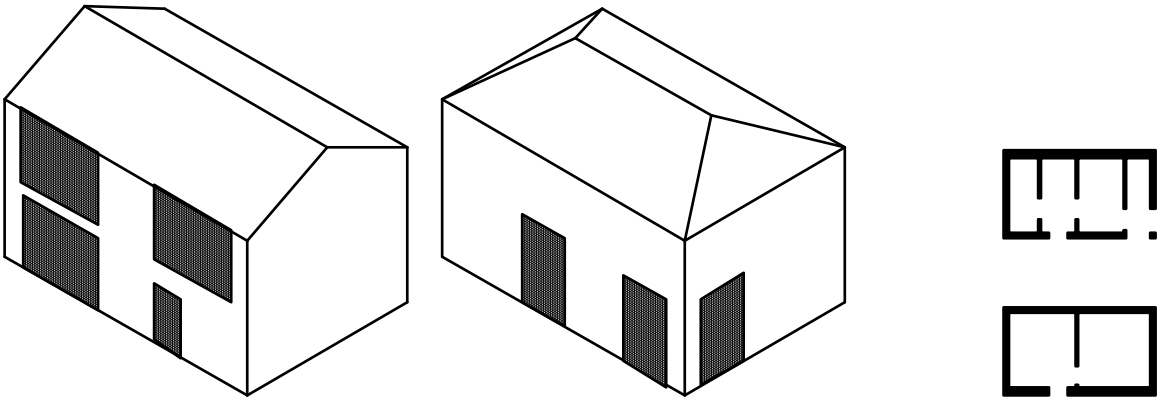
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la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

copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

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



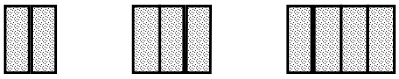
Caratteristiche

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

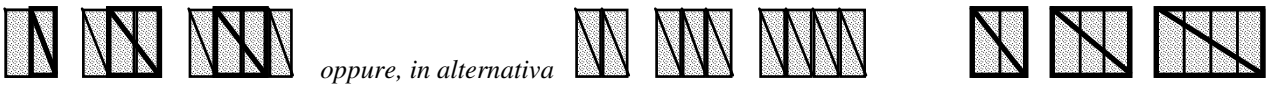
Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli



Possibilità di cambio d'uso



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

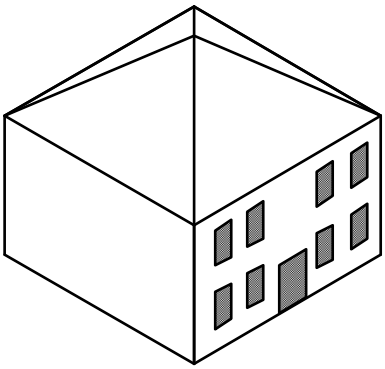
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la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

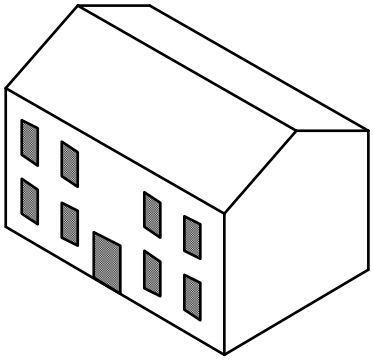
copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA ISOLATA **schemi tipologici**





Caratteristiche

Generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato.
Contiene funzioni residenziali e di magazzinaggio.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli

Possibilità di cambio d'uso

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

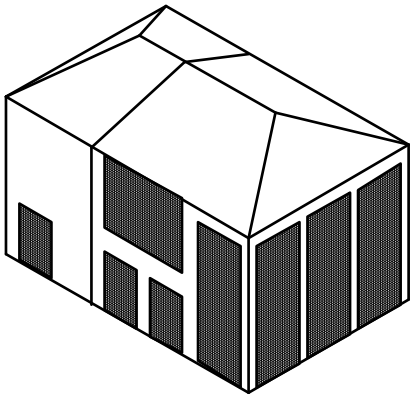
legenda dello stato di fatto	legenda delle trasformazioni
modulo residenza/accessori	modulo che può mutare l'uso verso la residenza
modulo fienile	perimetro dei moduli recuperabili a residenza
modulo portico	modulo che può mutare l'uso verso servizi alla residenza o, qualora sia posto al 1° piano e la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

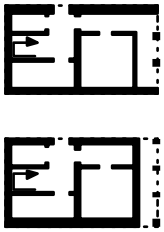
copia informatica per consultazione

ABACO DEGLI EDIFICI RURALI

CON INDICAZIONE DELLE PARTI IN CUI E' AMMESSO IL RECUPERO RESIDENZIALE

CASA STALLA CON PORTICO **schemi tipologici**





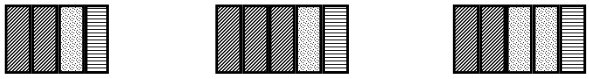
Caratteristiche

Generalmente a pianta rettangolare, è molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti.
Contiene funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

Numero di alloggi ammessi

n. 1 alloggio se SCA teorica è inferiore a 400 mq
n. 2 alloggi se SCA teorica è superiore a 400 mq e inferiore a 800 mq
n. 3 alloggi se SCA teorica è superiore a 800 mq
un numero maggiore di alloggi è ammesso solo se già esistente e regolarmente assentito

Lettura dei moduli



Possibilità di cambio d'uso

sia orizzontale che verticale

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

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

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 2

GLOSSARIO

Definizioni unificate del PSC, POC e RUE

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

.

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

INDICE

Abbaino....135
Allevamento zootecnico industriale....135
Allevamento zootecnico aziendale....135
Altezza del fronte di un edificio (HF)....135
Altezza ~~totale di un corpo di fabbrica~~ dell'edificio (H)....135
Ambito territoriale....135
Area aperta (al pubblico)....135
Area chiusa (al pubblico)....135
Area commerciale integrata di livello superiore....135
Area Territoriale Elementare (A.T.E.)....135
Area Territoriale Elementare (A.T.E.), perimetro....135
A~~vancorpi commerciali~~....135
Azienda agricola....135
Balcone....136
Carico Urbanistico....137
Cartiglio....137
Cave....137
Centro commerciale di attrazione di livello inferiore....137
Coefficiente di vulnerabilità sismica (αCu)....137
Colmata....137
Coltivatore diretto....137
Comparto....137
Complesso commerciale di vicinato....137
Conservazione e valorizzazione (CONS).137
Corte rurale....137
Corte rurale, perimetro....137
Costruzione....138
Debito standard....138
Distanze tra ~~fabbricati~~ Edifici....138
Distanze dai confini....138
Distanze dal~~le~~ confine stradale....138
Distanze dagli spazi pubblici....139
Edificio....139
Edificio principale....139
E~~dificio schedato~~....139
EPi....139
EPgl....139
Esercizio commerciale di vicinato....139
Fosso di guardia....140
Fosso livellare....140
Fosso collettore....140
Gazebo....140
Grande superficie di vendita....140
Imprenditori agricoli assimilati (IAS)....141
Imprenditore agricolo professionale (IAP)....141
~~Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)~~....141
Indice convenzionale di edificabilità (ICE)....141
Insediamenti commerciali al dettaglio....141
Interventi Privati....141
Interventi Pubblici....141
Invarianza idraulica....141
Key garden....142
Lastrico solare....142
Locale....142
Loggia/ Loggiato....143
Mansarda....143
Media superficie commerciale....143
Modellazioni del Terreno....143
Near zero emission building (nZEB)....144
Nucleo Storico Agricolo....144
Opere a Terra....144
Organismo edilizio....144
Parcheggio pertinenziale....145
Parete verde....145
Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici (PRC)....145
Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati (PRP)....145
Perequazione urbanistica....145
Pergolato....145
Pergotenda....145
Pertinenza di un edificio....145
Piani, classificazione....145
~~Piani di riferimento (PRI)~~....146
Piano utile....146
Piano Operativo Comunale (P.O.C.)....146
Piano di Recupero del Nucleo Storico....146
Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)....146
Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)....146
Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)....146
Portici tecnologici....146
Progetto unitario....146
Prospetto di un edificio....146
Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB)....147
Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)....147
Quantità totale di edificazione (QTT)....147
Rapporto di copertura (Q)....147
Restauro scientifico (RSS)....147
Rigenerazione edilizia ed energetica (RIGE)....147
Rigenerazione Urbana (RIGU)....147
Riporti....148
Ristrutturazione edilizia....148
Ristrutturazione Urbanistica (RIUR)....148
Sagoma planivolumetrica....148
Scheda Operativa....148
Serra aziendale....148
Serra solare....148
Settore urbano....149
Soppalco....149
Sottotetto....149
Sterri....149
Strada fosso....149

copia informatica per consultazione

Struttura Tecnologica....149
Superficie accessoria (Sa)....149
Superficie Agricola Utilizzata (SAU)....149
Superficie catastale (SCA)....149
Superficie catastale teorica (SCAt)....149
Superficie commerciale al dettaglio....149
Superficie complessiva (Sc)....150
Superficie Coperta (Sq)....150
Superficie di vendita (Sv)....150
Superficie Fondiaria (SF)....150
~~Superficie illuminante~~....150
Superficie lorda di pavimento (Slp)....150
Superficie permeabile....150
Superficie Territoriale (ST)....150
Superficie utile (Su)....150
Superficie utile lorda (SUL) (applicata ante VAG'99)....150
~~Superficie ventilante~~....151
Superfici escluse dal computo della Su e della Sa....151
Terrazza....151
Territorio Rurale (TR)....151
Territorio Urbanizzato Consolidato (TUC)....151
Territorio Urban~~izzat~~o Marginale (TUM)151
Territorio Urbanizzabile Periurbano (TUP)....151
Tetto verde....151
Trasferimento dei diritti edificatori ~~(Tde)~~ 152
Unità edilizia (UE)....152
Unità di Grosso Bovino – capi adulti (UGB)....152
~~Unità immobiliare ordinaria~~....152
~~Unità immobiliare speciale~~....152
Unità di Lavoro a tempo pieno (UL)....152
Vani accessori....153
Vincolo conformativo....153
Vincolo ricognitivo....153
~~Visuale libera teorica (VL)~~....153
Volume convenzionale (Vco)....153
Volume tecnico....153

copia informatica per consultazione

A

ABBAINO

~~L'abbaino è una~~ struttura architettonica ~~aperta~~ posta sui tetti a falde inclinate per dare luce ed aria ai locali sottotetti. È disciplinato all'art. ~~7.2.1~~ 3.5 del RUE.

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INDUSTRIALE

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

ALLEVAMENTO ZOOTECNICO AZIENDALE

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

ALTEZZA DEL FRONTE DI UN EDIFICIO (HF)

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

ALTEZZA ~~TOTALE DI UN CORPO DI FABBRICA~~ DELL'EDIFICIO (H)

~~È la misurazione in verticale dell'altezza di un edificio dal sotterraneo al coperto costituita dalla differenza tra la quota della parte più bassa e la quota della parte più alta dell'edificio medesimo.~~ Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi

ALTEZZA UTILE (HU) E ALTEZZA VIRTUALE (HV)

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi

AMBITO TERRITORIALE

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

AREA APERTA (AL PUBBLICO)

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

AREA CHIUSA (AL PUBBLICO)

Gli spazi di pertinenza di edifici pubblici o manufatti l'accesso ai quali è soggetto a forme diverse di controllo.

AREA COMMERCIALE INTEGRATA DI LIVELLO SUPERIORE

È contraddistinta dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e di medie e grandi superfici inseriti in più strutture contigue e collegati ad altre strutture di attrazione.

AREA TERRITORIALE ELEMENTARE (A.T.E.)

L'unità di tessuto urbano ~~di rigenerazione~~ in cui si attuano le strategie di intervento definite dal PSC.

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

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

~~AVANCORPI COMMERCIALI~~

~~Avancorpi di un solo piano fuori terra destinati a funzioni commerciali e terziarie in genere, che occupano il distacco tra un edificio esistente e la strada in corrispondenza dei fronti commerciali~~.

AZIENDA AGRICOLA

Unità tecnico economica costituita da terreni ~~agricoli,~~ anche in appezzamenti non contigui~~, anche situati in Comuni~~

copia informatica per consultazione

~~diversi, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o affitto~~ ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.
I caratteri distintivi dell'Azienda Agricola sono:

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

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

B

BALCONE
Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

copia informatica per consultazione

C

CARICO URBANISTICO

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

CARTIGLIO

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

CAVE

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

CENTRO COMMERCIALE DI ATTRAZIONE DI LIVELLO INFERIORE

È contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e di medie superfici inseriti in un'unica struttura con superficie di vendita complessiva di 14.999 mq.

COEFFICIENTE DI VULNERABILITÀ SISMICA (α CU)

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

COLMATA

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

COLTIVATORE DIRETTO

~~Chi direttamente ed abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo~~ è definito all'~~(~~art~~icolo~~ 31 ~~della~~ L. 590 del 26 maggio 1965, artt. 1647 e 2083 del Codice Civile~~)~~.

COMPARTO

~~È definita nell'Allegato A dell'~~ Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale ~~sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"~~ approvato con ~~Delibera dell'Assemblea Legislativa~~ D.A.L. n. 279/2010 e smi. Il comparto perequativo è l'insieme delle porzioni territoriali nell'ambito dei quali si ~~chiude~~ pareggia il bilancio dei trasferimenti di diritti edificatori tra aree diverse previsti dal P.O.C. (decolli e atterraggi).

COMPLESSO COMMERCIALE DI VICINATO

È definito all'art 1 della D.C.R. 1253/1999 e smi.[1] ~~È contraddistinto dalla contiguità di più esercizi commerciali di vicinato e medie superfici commerciali.~~ Viene individuato con apposita grafia nelle tavole del RUE.

CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE (CONS)

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

CORTE RURALE

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

CORTE RURALE, PERIMETRO

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

[1] Recepimento riserva provinciale

copia informatica per consultazione

sorge la corte rurale.

COSTRUZIONE

Ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita ~~ed assolvere ad una funzione urbanisticamente rilevante~~. avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio e destinata a soddisfare usi non provvisori (di durata inferiore a mesi 6).

D

DEBITO STANDARD

È il saldo attivo delle dotazioni territoriali, calcolate ai sensi degli artt. al capo A-V della l.r. 20/2000, che deriva dal computo della differenza tra le quantità di dotazioni territoriali associate alla destinazione esistente e le quantità di dotazioni territoriali associate alla destinazione di progetto.

DISTANZE TRA ~~FABBRICATI~~ EDIFICI

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

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

DISTANZE DAI CONFINI

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

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

DISTANZE DAL~~LE~~ CONFINE STRADALE

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

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

copia informatica per consultazione

DISTANZE DAGLI SPAZI PUBBLICI

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

E

EDIFICIO

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

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

EDIFICIO PRINCIPALE

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

~~**EDIFICIO SCHEDATO**~~

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

EPI

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

EPGL

Per EPgl si intende l'indice di prestazione energetica globale, come definito dal DM 26.06.2009.

ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO

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

copia informatica per consultazione

F

FOSSO DI GUARDIA

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

FOSSO LIVELLARE

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

FOSSO COLLETTORE

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

G

GAZEBO

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

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA

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

copia informatica per consultazione

I

IMPRENDITORI AGRICOLI ASSIMILATI (IAS)

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

IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

Ai sensi del D.Lgs 99/2004 come modificato dal D.Lgs 101/2005, l'imprenditore agricolo professionale è colui che, in possesso di conoscenze e competenze professionali, dedica alle attività agricole, di cui all'art. 2135 del Cod. civ., direttamente o in qualità di socio di società almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro.

~~**IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE (IATP)**~~

~~Chi dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (articolo 35, L. 153 del 9 maggio 1975).~~

INDICE CONVENZIONALE DI EDIFICABILITÀ (ICE)

È la quantità di mq di QTR edificabile da parte del proprietario per ogni mq di suolo di sua proprietà in ragione dello stato di fatto e di diritto e dunque della classificazione del P.S.C.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

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

INTERVENTI PRIVATI

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

INTERVENTI PUBBLICI

Ai fini della pianificazione urbanistica si definiscono interventi pubblici quelli preordinati alla realizzazione di opere di pubblica utilità, alla formazione di PEEP, di PIP, ovvero alla formazione di riserve di aree urbanizzate comunali da utilizzare per le permute finalizzate all'acquisizione di aree ed edifici per destinazioni di pubblica utilità. Gli interventi pubblici sono attuati dal Comune e da altri Enti pubblici ovvero da privati che, operando in forza di diritti loro concessi dal Comune mediante apposite convenzioni, si impegnino nei modi e nei tempi ivi definiti, alla realizzazione delle opere previste nei piani urbanistici e nei programmi attuativi predisposti dall'Amministrazione Comunale in ordine alle esigenze di edilizia per finalità sociali, di insediamenti produttivi e di servizi.

INVARIANZA IDRAULICA

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

copia informatica per consultazione

K

KEY GARDEN

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

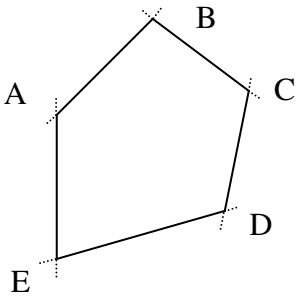
L

LASTRICO SOLARE

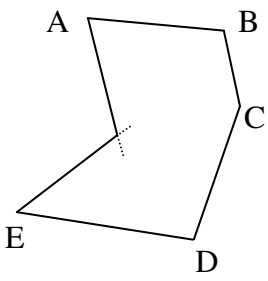
~~È definita nell'Allegato A dell'~~ Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale ~~sulle definizioni tecniche uniformi per le funzioni urbanistico edilizie e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi"~~ approvato con ~~Delibera dell'Assemblea Legislativa~~ D.A.L. n. 279/2010 e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

LOCALE

~~Lo~~ spazio tridimensionale definito dalla superficie delle pareti che lo delimitano lungo tutto il perimetro e che lo separano da altri locali o dall'esterno, dalla superficie del pavimento (che ne definisce il limite inferiore) e da quella del soffitto (che ne definisce il limite superiore). Può avere altezze variabili nei limiti stabiliti ~~all'art. __~~ dalle presenti norme e forma regolare (quando la linea spezzata chiusa che delimita il perimetro di base è un poligono regolare) o irregolare (quando il perimetro che lo definisce ha forma irregolare). In quest'ultimo caso il locale può avere forma irregolare concava o convessa: la forma è convessa quando i prolungamenti di due lati del poligono non attraversano il poligono stesso, concava in caso opposto.



Poligono convesso



Poligono concavo

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

copia informatica per consultazione

del locale.

LOGGIA/ LOGGIATO

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

M

MANSARDA

Spazio abitabile all'interno di un tetto a falde.

MEDIA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

MODELLAZIONI DEL TERRENO

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

copia informatica per consultazione

N

NEAR ZERO EMISSION BUILDING (NZEB)

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

NUCLEO STORICO AGRICOLO

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

O

OPERE A TERRA

Sono Opere a terra:

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

ORGANISMO EDILIZIO

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

copia informatica per consultazione

P

PARCHEGGIO PERTINENZIALE

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

PARETE VERDE

Ai fini del RUE sono considerate pareti verdi le superfici dell'edificio ricoperte da specie vegetali ancorate direttamente o inserite in apposito strato separato dall'involucro da una sottile lama d'aria; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio ricoperte da specie rampicanti con sviluppo denso; le strutture sovrapposte alle pareti dell'edificio o integrate nella facciata, costituite da piante messe a dimora in appositi contenitori purché siano realizzate con continuità e non per mezzo di inserimenti puntuali della stessa vegetazione. La realizzazione di pareti verdi ha come obiettivo principale l'ombreggiamento della struttura perimetrale dell'edificio.

PARTI RISERVATE AL COMUNE PER GLI INTERVENTI PUBBLICI (PRC)

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

PARTI RISERVATE AI PRIVATI PER GLI INTERVENTI PRIVATI (PRP)

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

PEREQUAZIONE URBANISTICA

~~Quando la perequazione~~ Ragguagliamento dei diritti edificatori riguardante la trasformazione urbanistica ~~si ha la perequazione urbanistica, le cui regole consistono~~ e consistente nel riconoscere ai terreni interessati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso conferite dal P.O.C., un diritto edificatorio che è determinato:

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

PERGOLATO

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

PERGOTENDA

La tenda-pergolato è una struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione". (Rif. Consiglio di Stato, sentenza 1777 dell'11 aprile 2014 - VI sezione).

PERTINENZA DI UN EDIFICIO

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

PIANI, CLASSIFICAZIONE

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A.~~1, A.2~~, ed S.1 di cui all'art. 10.1.1.1 del RUE. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A.~~1, A.2~~, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie

copia informatica per consultazione

complessiva del piano superiore o inferiore.

~~**PIANI DI RIFERIMENTO (PRI)**~~

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

PIANO UTILE

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

PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)

Strumento di pianificazione che individua, nell'ambito delle strategie definite dal PSC, gli interventi di trasformazione urbanistica e le opere pubbliche da attivare in un periodo non superiore al quinquennio. Vedi LR 20/2000 e smi.

PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO STORICO

Progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono un "nucleo", secondo le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici e delle trasformazioni dell'impianto urbanistico.

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

Complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Il ~~progetto unitario~~ PRA si applica nel Territorio Rurale (TR) seguendo le procedure di cui all'art. 6.4.2 del RUE.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.)

Strumento di pianificazione che individua la struttura geografica del territorio comunale e le strategie di lungo periodo per la conservazione e lo sviluppo sostenibile del territorio.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

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

PORTICI TECNOLOGICI

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

PROGETTO UNITARIO

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

PROSPETTO DI UN EDIFICIO

Superfice esterna dell'edificio connotata da elementi architettonici quali bucature, trabeazioni, sporti, lesene, decori.

copia informatica per consultazione

Q

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL COMUNE (QPB)

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

QUANTITÀ DI EDIFICAZIONE SPETTANTE AL TERRENO (QTR)

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

QUANTITÀ TOTALE DI EDIFICAZIONE (QTT)

È definita al cap. 4 delle norme di P.S.C. e rappresenta la quantità di SCA teorica complessiva ammissibile nell'ambito di una unità edilizia o di un comparto. La QTT è indicata, per ciascuna area destinata a trasformazione intensiva, nelle Schede Operative del P.O.C.. Essa comprende la QTR e la QPB realizzabili nell'ambito del medesimo comparto. La QTT è espressa, a seconda delle tipologie di insediamento previste, in SCA teorica ovvero in SF.

R

RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

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

In formula: Q = SC/SF

RESTAURO SCIENTIFICO (RSS)

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

RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA (RIGE)

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

RIGENERAZIONE URBANA (RIGU)

Per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi che riguarda edifici pubblici e privati e spazi pubblici, attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione, con l'obiettivo di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici, agendo sulle prestazioni degli edifici, sul risparmio e sulla produzione di energia da fonti rinnovabili, sulla messa in sicurezza degli edifici da un punto di vista statico, sulla bonifica delle aree e sulla qualificazione naturalistica degli spazi pubblici, sulla riduzione delle aree impermeabili, sul miglioramento della gestione e della raccolta differenziata dei rifiuti, nonché sulla mobilità sostenibile basata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sul trasporto pubblico. Per favorire la

copia informatica per consultazione

rigenerazione urbana dei tessuti complessi tali azioni vengono definite attraverso percorsi di partecipazione con i residenti e i proprietari degli immobili. Scopo del percorso partecipato è la definizione della disciplina particolareggiata dei diversi interventi di rigenerazione.

RIPORTI

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

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RIUR)

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

S

SAGOMA PLANIVOLUMETRICA

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

SCHEDA OPERATIVA

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

SCHERMATURE SOLARI

Le schermature solari sono sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente, permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari. La riduzione della radiazione solare sull'edificio nel periodo estivo è un obiettivo importante ai fini della riduzione dei consumi energetici per il raffrescamento.

SERRA AZIENDALE

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

SERRA SOLARE

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

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO

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

SOPPALCO

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

SOTTOTETTO

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

STERRI

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

STRADA FOSSO

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

STRUTTURA TECNOLOGICA

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

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

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

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

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

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

SUPERFICIE CATASTALE (SCA)

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

SUPERFICIE CATASTALE TEORICA (SCAT)

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

SUPERFICIE COMMERCIALE AL DETTAGLIO

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

copia informatica per consultazione

SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

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

SUPERFICIE COPERTA (SQ)

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

SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

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

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

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

~~**SUPERFICIE ILLUMINANTE**~~

~~È l'area netta delle parti vetrate delle aperture di un locale, ad esclusione delle parti vetrate che si trovino ad altezza inferiore a m 0,60.~~

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

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

SUPERFICIE PERMEABILE

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

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

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

SUPERFICIE UTILE (SU)

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

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) (APPLICATA ANTE VAG'99[2])

È definita come la somma delle superfici al lordo dei muri di:

[2] Variante Generale al PRG adottata con dCC 44 del 15/04/1999

copia informatica per consultazione

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

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

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

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

Il computo della SUL comprende altresì:

- le superfici dei locali sottotetto abitabili o non, per le porzioni la cui altezza interna netta dal pavimento ovvero, quando questo manchi, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'intradosso della struttura della copertura dell'edificio sia superiore a metri 2,40;
- la superficie delle scale interne od esterne computata una volta per piano servito. Sono escluse dal computo le rampe o scalinate esterne che, servendo a dare accesso a corti, giardini, posti a quota diversa da quella stradale, rientrino di fatto tra le opere di sistemazione del terreno.

~~SUPERFICIE VENTILANTE~~

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

SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA

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

T

TERRAZZA

Vedi Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.A.L. n. 279/2010 e smi.

TERRITORIO RURALE (TR)

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

TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO (TUC)

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

TERRITORIO URBAN~~IZZATO~~ MARGINALE (TUM)

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

TERRITORIO URBANIZZABILE PERIURBANO (TUP)

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

TETTO VERDE

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate di manto erboso o altro materiale vegetale. La realizzazione di tetti verdi ha l'obiettivo di combinare le prestazioni di contenimento delle dispersioni con un elevato grado di assorbimento del calore sulla copertura e con un aumento del tempo di smaltimento dell'acqua piovana.

copia informatica per consultazione

TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI ~~(TDE)~~

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

U

UNITÀ EDILIZIA (UE)

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

UNITÀ DI GROSSO BOVINO – CAPI ADULTI (UGB)

Unità di misura corrispondente ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i coefficienti di conversione riportati all'art. 6.3.6 del RUE.

~~**UNITÀ IMMOBILIARE ORDINARIA**~~

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

~~**UNITÀ IMMOBILIARE SPECIALE**~~

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

UNITÀ DI LAVORO A TEMPO PIENO (UL)

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

copia informatica per consultazione

V

VANI ACCESSORI

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

VINCOLO CONFORMATIVO

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

VINCOLO RICOGNITIVO

Quelli che discendono dalla ricognizione di caratteri fisici che sono intrinseci al territorio o alle costruzioni che su di esso insistono.

~~**VISUALE LIBERA TEORICA (VL)**~~

~~La visuale libera teorica (VL) è il rapporto tra l'altezza di un edificio e la sua distanza agli altri edifici. Vedi art. 11.4.5 del RUE~~..

VOLUME CONVENZIONALE (VCO)

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

VOLUME TECNICO

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

.

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 3

STRATEGIA RIGE

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

copia informatica per consultazione

copia informatica per consultazione

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

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____addì_____del mese di_____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in_____

Sono personalmente comparsi i signori:

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

B) sig. _____nato a_____ il_____cod. fisc._____ residente__ in _____ (_____), via _____, ____, in qualità di titolare della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Casalecchio di Reno (BO), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;
[ovvero]
sig. _____nato a_____ il_____cod. fisc._____ residente__ in _____ (_____), via _____, ____, in qualità di - _____della società_____con sede__ in _____ (_____), via _____, ____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come "soggetto attuatore".

PREMESSO

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- con deliberazioni n. __ e __ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato rispettivamente le varianti al PSC e al RUE vigenti per la riqualificazione urbana;
- in tali strumenti urbanistici è contemplata la strategia di Rigenerazione Edilizia ed Energetica (RIGE), che si attua attraverso un insieme sistematico di interventi di miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro sostituzione puntuale al fine di accrescerne i livelli di efficienza strutturale, energetica e di qualità ambientale;
- il Rue prevede all'art. 2.2.1 incentivi per l'aumento della SCA esistente, distinti per destinazione d'uso e livelli di qualità raggiunti dall'edificio dopo l'intervento; per edifici classificati RES, TER

copia informatica per consultazione

o PRO in caso di ristrutturazione edilizia rigenerativa oltre la SCA maturata è concesso l'ulteriore incentivo di non conteggiare la Sca relativa ai parcheggi pertinenziali necessari.

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

RELATIVAMENTE AGLI ASSETTI PROPRIETARI

- Il sig/la società _____ è proprietaria dell'immobile sito in Casalecchio di Reno, identificato catastalmente al Foglio ___, mappal_ _____, Subaltern__ _____ per una SCA di _____;
- Il suddetto immobile è assoggettato alla strategia di Rigenerazione edilizia ed energetica ai sensi del RUE vigente

RELATIVAMENTE AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE EDILIZIA

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

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

TUTTO CIO' SPECIFICATO

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

STIPULANO

la presente convenzione per la definizione di una procedura finalizzata alla rigenerazione dell'immobil_ sito in _____, Casalecchio di Reno

Art. 1 – Premesse

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

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione regola il riconoscimento dell'incentivo UNA tantum previsto per la strategia RIGE in ordine al progetto di rigenerazione in merito all'immobile sito in _____, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

Art. 3 – Destinazione d'uso dell'immobile

Il soggetto attuatore intende intervenire applicando la strategia RIGE ad un edificio ad uso[1]

A. prevalentemente residenziale (RES)

[1] Utilizzare la casistica opportuna

copia informatica per consultazione

[ovvero]

B. prevalentemente produttivo (PRO)

[ovvero]

C. prevalentemente terziario (TER)

[ovvero]

D. prevalentemente commerciale (COM)

Art. 4 - Progettazione e verifica

Al fine di accedere all'incentivo una tantum previsto per la strategia RIGE, il soggetto attuatore si impegna affinché l'edificio dopo l'intervento raggiunga i seguenti obiettivi[2]:

A. edifici ad uso prevalentemente residenziale (RES)

☐ classe energetica raggiunta con l'intervento
- ☐ classe A1
- ☐ classe A2
- ☐ classe A3
- ☐ classe A4/ nZEB

e/o

☐ grado di miglioramento sismico
- ☐ art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad αCu esistente + 25 %
- ☐ art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad αCu esistente + 50 %
- ☐ art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con prestazione minima rispetto ad αCu esistente + 90 %
- ☐ art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1A con adeguamento
- ☐ art. 2.2.1.1, tipologia di intervento 1B con adeguamento

Potendo così fruire dell'incentivo una tantum pari a + _____ SCA esistente ai sensi dell'art. 2.2.1.1 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale.

[ovvero]

B. edifici ad uso prevalentemente produttivo (PRO)

☐ realizzazione dell'ampliamento secondo la normativa energetica vigente

o

☐ miglioramento del coefficiente EPgl (globale comprensivo dell'ampliamento) come definito dal DM 26.06.2009 di almeno il 2%.

Potendo così fruire dell'incentivo una tantum pari a + 50% della SCA esistente ai sensi dell'art. 2.2.1.2 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale.

[2] Utilizzare la casistica opportuna

copia informatica per consultazione

[ovvero]

C. edifici ad uso prevalentemente terziario (TER) [3]

☐ realizzazione dell'ampliamento in classe energetica A1

o

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

Potendo così fruire dell'incentivo una tantum pari a + 30% della SCA esistente ai sensi dell'art. 2.2.1.3 del RUE, al netto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale.

[ovvero]

D. edifici ad uso prevalentemente commerciale (COM) [4]

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

Potendo così fruire dell'incentivo una tantum pari a + 20% della SCA esistente ai sensi dell'art. 2.2.1.4 del RUE, al lordo delle dotazioni di parcheggio pertinenziale.

L'UT assume l'obbligo di controllo a lavori effettuati della documentazione presentata dal soggetto attuatore.
La verifica della classe energetica si esplica attraverso la consegna da parte del soggetto attuatore dell'attestato di prestazione energetica.
La verifica della valutazione del miglioramento sismico si attua sulla base di una asseverazione del tecnico abilitato che documenti il miglioramento del coefficiente di vulnerabilità sismica a seguito dell'intervento in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Con la sottoscrizione della presente convenzione la proprietà:
- ☐ dichiara:di non avere già beneficiato dell'incentivo collegato alla strategia RIGE per lo stesso immobile;
- ☐ prende atto:
  - ☐ di non poter più richiedere in futuro altro incentivo collegato alla strategia RIGE per lo stesso immobile in quanto l'incentivo massimo previsto viene totalmente speso;

  o
  - ☐ che ulteriori ampliamenti futuri detrarranno la quantità realizzata con la presente convenzione.

Art 5 - Documenti che costituiscono il progetto di rigenerazione

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:
- ……
- ……

Art. 6- Durata della convenzione

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

[3] Barrare la casella corretta
[4] Barrare la casella corretta

copia informatica per consultazione

Art. 7 - Garanzie. Inadempimenti

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna al rappresentante del Comune idonea garanzia fideiussoria a prima richiesta rilasciata da istituto bancario o assicurativo di importo pari a € 2.000.
La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
La fideiussione ha durata fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
Ove il soggetto attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione.
La garanzia deve includere la possibilità escussione a semplice richiesta da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Art. 8 - Impegni ed oneri in caso di alienazione

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi durante e dopo la realizzazione delle opere.
In caso di alienazione, il soggetto attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente Convenzione pur rimanendo lo stesso soggetto attuatore, in ogni caso, corresponsabile in solido con gli acquirenti..
Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, il soggetto attuatore - parte cedente - si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente Convenzione ed a trasmettere al Comune copia delle relative note di trascrizione con atto da notificarsi al Comune nelle forme (anche a mezzo posta) degli atti processuali civili entro 30 giorni dalla data della stipula.

Art. 8 - Rinvio e definizione delle controversie

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

Art. 9 - Clausole finali

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore.
Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

copia informatica per consultazione

COMUNE
C A S A L E C C H I O
di RENO

PROVINCIA
di BOLOGNA

R U E

Regolamento Urbanistico Edilizio

MAGGIO 2016

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA degli AMBITI del TERRITORIO URBANIZZATO CONSOLIDATO, delle CORTI e dei NUCLEI RURALI

V A R I A N T E p e r l a RIQUALIFICAZIONE URBANA

tavola 1

SCALA 1:2000

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

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

VALSAT: ing. Simona Tondelli

SIT: p.i. Luca Pomi

Sindaco:
Massimo Bosso

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

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

copia informatica per consultazione

LEGENDA

AREE ESCLUSE DALLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

Rigu — AREE DI RIGENERAZIONE URBANA - art. 2.3

Ripa — AREE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E FUNZIONALE - art. 2.4

Riva — AREE DI RIVALORIZZAZIONE URBANA - art. 2.5

AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA GIA' AVVIATA CON ATTI APPROVATI O TITOLIEDILIZI CONVENZIONATI - art. 2.7

T.A.N.P. — AREE LA CUI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E' SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA PORRETTANA - art. 2.6

AREE DI SENSIBILITA' E TUTELA AMBIENTALE

A.E.T. — AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANO CHE HANNO TRASFERITO LA LORO EDIFICABILITA' - art. 4.4

AREE PER SERVIZI URBANI (TCS) - art. 3.3.2

SERVIZI PUBBLICI O D'INTERESSE PUBBLICO

MANUFATTI TECNOLOGICI, CHIOSCHI E BARACCHINE

V — PARCHI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E/O VERDE SPORTIVO

VERDE DI RISPETTO STRADALE, AMBIENTALE, AREE PEDONALI

PERCORSI PEDONALI O CICLO-PEDONALI

PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

NUOVE ROTATORIE DI PROGETTO

AREE TERRITORIALI ELEMENTARI (ATE)

PERIMETRO DELL'ATE - art. 3.3.1

LOTTI LIBERI - art. 2.2

ACCESSO COMUNE art. 3.3.1

VERDE PRIVATO DA MANTENERE art. 9.3

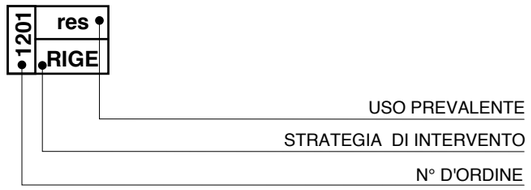
AMBITO DEMANIALE SOGGETTO A PROGETTI DI RESTAUTO AMBIENTALE, IN ACCORDO CON IL SERVIZIO TECNICO BACINO RENO, L'AUTORITA' DI BACINO DEL RENO, IL DEMANIO E LA SOPRINTENDENZA AI BENI PAESAGGISTICI

PER LE SEGUENTI AREE E' OPERANTE IL REGIME DI SALVAGUARDIA RELATIVAMENTE AL RUE APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA DEL 12 OTTOBRE 2012

AREA SOGGETTA AD INTESA CON LA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA (L.R. 20/2000) art. 32 c. 10

AREA SOGGETTA A RIADOZIONE

CARTIGLIO DI IDENTIFICAZIONE DELL'ATE - art. 3.3.1



USI

res = residenziale
ter = terziario
pro = produttivo
com = commerciale

STRATEGIE DI INTERVENTO NEL TERRITORIO CONSOLIDATO

RIGE = rigenerazione edilizia ed energetica - art. 2.2

CONS = conservazione e valorizzazione - art. 2.1

PUA = completamento di Piani Urbanistici Approvati - art. 2.7

Rimando a prescrizioni particolari

VINCOLI E PRESCRIZIONI

EDIFICI E MANUFATTI SCHEDATI E TUTELATI CON DECRETO SOVRAORDINATO
art. 2.1

AREE DI PERTINENZA COLLEGATE O NO A EDIFICI O MANUFATTI SCHEDATI E TUTELATI CON DECRETO SOVRAORDINATO
art. 2.1

EDIFICI E MANUFATTI SCHEDATI E TUTELATI DA NORMA COMUNALE
art. 2.1

IMPIANTI SRB E RELATIVO CAMPO DI RICERCA
art. 4.1 della Scheda dei Vincoli del PSC

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
art. 4.2 della Scheda dei Vincoli del PSC

FASCIA DI RISPETTO DELLE GRANDI INFRASTRUTTURE VIARIE : autostrada, strade extraurbane, ferrovia, suburbana.
art. 4.2 della Scheda dei Vincoli del PSC

FASCIA DI RISPETTO DELLE RETI ELETTRICHE AD ALTA TENSIONE
art. 4.1 della Scheda dei Vincoli del PSC

INGOMBRO DELLA NUOVA PORRETTANA
come da progetto definitivo approvato
art. 5.1 del PSC

INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO MINORE E MINUTO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.
art. 2.1.2 della Scheda dei Vincoli del PSC

PORZIONI TOMBATE

TERRENI GRAVATI DA ONERE REALE SUI SITI CONTAMINATI, AI SENSI DEGLI ARTT. 250 E 253 DEL D.Lgs. 152/2006 E DELL'ART. 2748 DEL CODICE CIVILE
art. 9.11

TIPOLOGIE COMMERCIALI AL DETTAGLIO - art. 12.4

MEDIE SUPERFICI AGGREGATE IN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE

PERIMETRO DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE E VALORIZZAZIONE COMMERCIALE

COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO

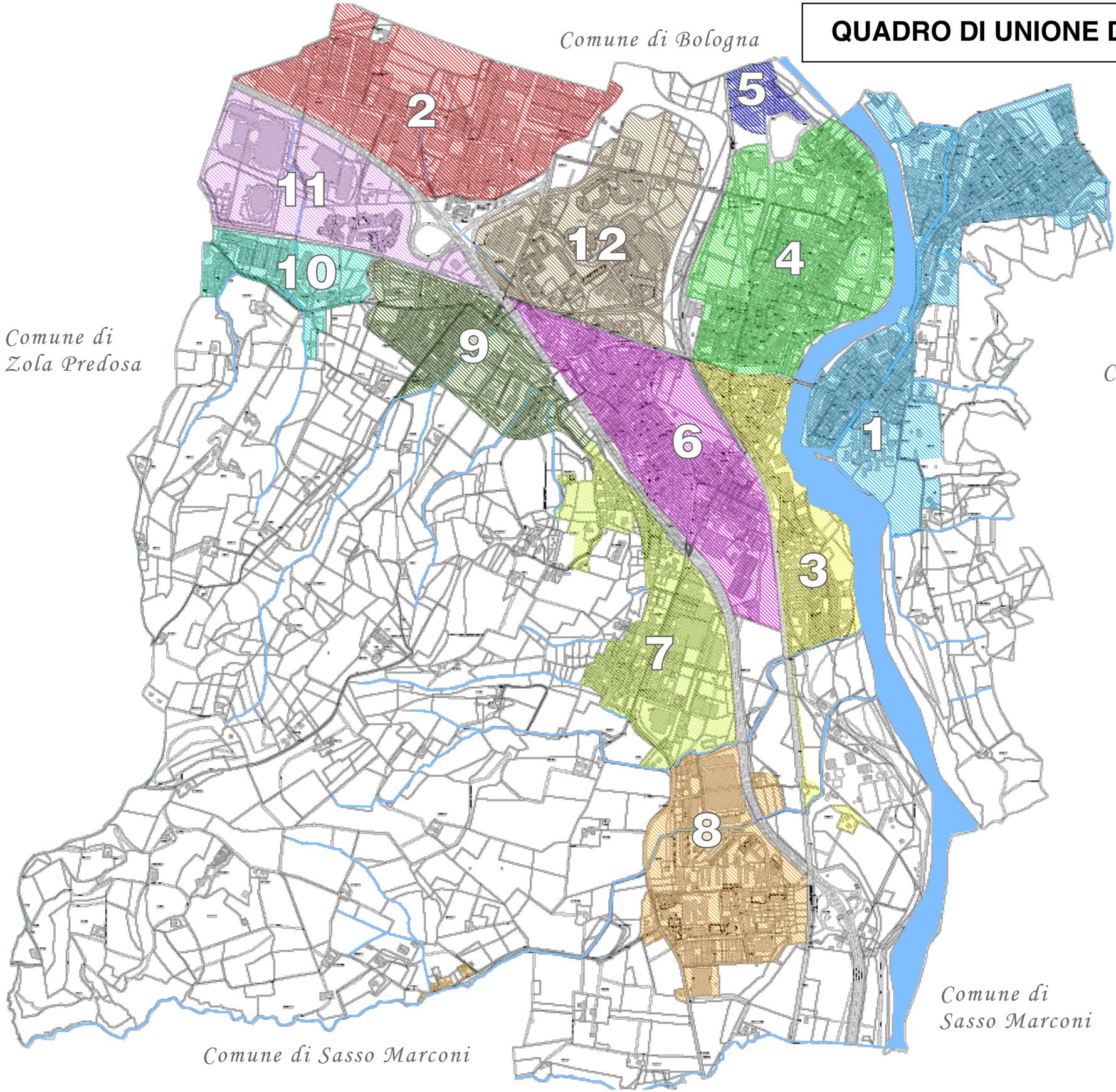
MEDIA SUPERFICIE DI VENDITA LONTANA DA CENTRI COMMERCIALI E DA COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO

GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA LONTANA DA CENTRI COMMERCIALI E DA COMPLESSI COMMERCIALI DI VICINATO

AMBITO DI CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE

copia informatica per consultazione

QUADRO DI UNIONE DEI SETTORI URBANI



LEGENDA

- SETTORE URBANO 1 "CROCE - CHIUSA"
- SETTORE URBANO 2 "IND. VIA DEL LAVORO"
- SETTORE URBANO 3 "CENTRO - LIDO"
- SETTORE URBANO 4 "CENTRO - GARIBALDI"
- SETTORE URBANO 5 "BRIGATA BOLERO"
- SETTORE URBANO 6 "MARULLINA - DANTE"
- SETTORE URBANO 7 "BELVEDERE - FAIANELLO"
- SETTORE URBANO 8 "S.BIAGIO"
- SETTORE URBANO 9 "CERETOLO"
- SETTORE URBANO 10 "RIALE"
- SETTORE URBANO 11 "ARCOBALENO"
- SETTORE URBANO 12 "MERIDIANA"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 1 - tavola 1 CROCE - CHIUSA

N

Comune di Bologna

Comune di Bologna

LEGENDA

- Tavola 2 "Curiel"
- Tavola 3 "Caravaggio"
- Tavola 4 "Canonica"
- Tavola 5 "Villa Ghillini"
- Tavola 6 "Chiusa"
- Tavola 7 "Casalecchio di qua"
- Tavola 8 "Filanda"

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 1 - tavola 2 CURIEL

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 8 Filanda

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 3 Caravaggio

COMUNE DI BOLOGNA

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 4 Canonica

Canale di Reno

PORRETTANA

VIA FRANK

VIA JACCHIA

VIA MARRONI

VIA CALARI

VIA I. BANDIERA

CURIEL

VIA MALAVASI

VIA MALTA

VIA MUSOLESI

VIALETTO COLLADO

Centro Fisio Terapico

ani B.Zebri

Giardino Jacopo della Quercia

chiosco giornalaio

1203 ter RIGE

1201 res RIGE

1202 res RIGE

1204 res CONS

1205 res RIGE

P

V

Paesaggio protetto dei Boschi di San Luca

Bosco di Paolina Oasi protetta

Rio della Luna

Rio San Luca

cdr Villa Fiorita

CORTE A1

N

Settore Urbano CROCE CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 1 - tavola 3 CARAVAGGIO

COMUNE DI BOLOGNA

COMUNE DI BOLOGNA

Canale di Reno

attrezzature sportive

L'eventuale ampliamento è ammesso nel rispetto della convenzione firmata in data 09.07.1996

V

Parco Zanardi

sma Caravaggio

sel XXV Aprile

VIALETTO SAURO

VIA CANONICA

attrezzature sportive

Chiesa Santa Croce

VIA DEL GUERCINO

VIA CARAVAGGIO

VIA GASPARI

1301 res RIGE

P

PP

1302 res CONS

mercato periodico

VIA DEI CARRACCI

1303 res RIGE

Chiosco giornalaio

VIA PORRETTANA

VIA TUNISI

VIA CORSICA

VIA DEL FRANCIA

VIA ALBANI ZAMPIERI

centro sociale Croce

chiosco giornalaio

AREA 1 Rigu Bastia

AREA 4 Pua Bastia

VIALETTO COLLADO

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 8 Filanda

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 4 Canonica

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 2 Curiel

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 2 Curiel

N

Settore Urbano CROCE CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 1 - tavola 4 CANONICA

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 8 Filanda

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 3 Caravaggio

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 2 Curiel

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 2 Tripoli

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 2 Curiel

Fiume Reno

AREA 1
Rigu Bastia

AREA 4
Pua Bastia

CANONICA

VIA

Canale di Reno

Centro sociale Croce

VIA CORSICA

VIALETTO SAURO

1401 res RIGE

VIA CANONICA

1403 com RIGE commercio all'aperto

1402 res RIGE

PORRETTANA

Ogni trasformazione edilizia deve essere preceduta da una nuova analisi di rischio sito-specifica o dall'approvazione di un progetto di bonifica

COLLADO

VIALETTO

Casa di Cura Villa Chiara

CdR Villa Fiorita

Rio della Luna

CORTE A1

Paesaggio protetto dei Boschi di San Luca

Bosco di Paolina Oasi protetta

N

COMUNE DI BOLOGNA

Settore Urbano CROCE CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 1 - tavola 5 VILLA GHILLINI

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 3 Stadio - Piave

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 5 Manin

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 7 Casalecchio di qua

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 7 Casalecchio di qua

Reno

Fiume

Canale di Reno

PONTE D'ISACCO

VIALETTO COLLADO

VIA PORRETTANA

sm Galilei
centro sportivo

1501 res RIGE

attrezzature
sportive

Giardino
Romainville

V

Attrezzature
sportive

centro
sociale
2 agosto

Casa
del ghiaccio

P

V

Pista di
Pattinaggio
Masi

1503 ter CONS

AREA 3
Riva A. Costa

V

P

VIA CHIERICI

VIA DON ERCOLANI

VIA DON GNOCCHI

CANALE

VIA DELLA SCALETTA

Canale di Reno

1502 res RIGE

TR3.4
Villa Ghillini

CORTE
B13

1504 res CONS

VIA TURATI

VIA COSTA

cdc
Casa
Dolce

VIA CANALE

VIA CERIOLI

1505 res CONS

P

VIA PORRETTANA

VIA RENO

AREA 2
Rigu Vignoni

VIA PORRETTANA

Rio della Pioppa

Paesaggio protetto
dei Boschi di
San Luca

N

Settore Urbano CROCE - CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 1 - tavola 6 CHIUSA

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 7 Casalecchio di qua

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 7 Casalecchio di qua

VEDI SETTORE URBANO 3 TAV. 3 Ronzani

VIA PORRETTANA

PORRETTANA

VIA

PIAZZA KENNEDY

chiosco giornalaio

VICOLO DE' SANTI

Casa dell'Ambiente

ani Piccole Magie

sma Vignoni

Giardino del Tarassaco

FERMI

VIA

BARACCA

VIA PANORAMICA

Canale di Reno

Casa del Custode della Chiusa del Reno

Prà Znein

1601 res RIGE

1602 res CONS

Paesaggio protetto dei Boschi di San Luca

Parco della Chiusa

COMUNE DI BOLOGNA

Fiume Reno

Rio Casaglia

Canale di Reno

Chiusa storica di Casalecchio

V

P

E' consentito il recupero della SCA dei manufatti incongrui indicati per realizzare un edificato architettonicamente inserito. Intervento subordinato al parere della Soprintendenza

Settore Urbano CROCE - CHIUSA

50 m 50 m

N

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 1 - tavola 7 - CASALECCHIO DI QUA

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 5 Manin

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 5 Villa Ghillini

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 6 Chiusa

CORTE B13

TR3.4
Villa Ghillini

Reno

Fiume

Canale di Reno

Rio della Pizzacchera

Paesaggio protetto dei Boschi di San Luca

AREA 2
Rigu Vignoni

1704 res CONS
1705 res RIGE
1701 res RIGE
1709 com RIGE
1706 res CONS
1707 res RIGE
1708 res RIGE
1703 ter CONS
1702 res CONS

VIA TURATI
VIA DEL RENO
VIA GALVANI
VIA CERIOLI
VIALETTO COLLADO
VIA PANORAMICA
VIA DEI BREGOLI
VIA PORRETTANA
VIA CANALE
VIA MUNICIPIO
IV NOVEMBRE
VIA BATTISTI
VIA GIORDANI
VIA
RISORGIMENTO
VICOLO DE' SANTI

cdc Casa Dolce

chiesa S. Martino servizi religiosi

chiosco giornalaio

ani Piccole Magie

sma Vignoni

Casa dell'Ambiente

Giardino del Tarassaco

Parco della Chiusa

Pra' Znein

V

P

La QTR realizzabile è definita dal Permesso di Costruire Convenzionato PG n. 29699/2008, UT 9699

N

Settore Urbano CROCE - CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Settore Urbano 1 - tavola 8 FILANDA

COMUNE DI BOLOGNA

VIA SANZIO

centro socioculturale (del Comune di Bologna)

COMUNE DI BOLOGNA

sma Carracci

sel XXV Aprile centro scolastico e sportivo

Canale di Reno

SMS Liceo da Vinci succursale

VIA DELLA BADIA

P

Canale Canonica

Giardino Repubblica di Costa Rica

V

Canale di Reno

P

Casa per la Pace "La Filanda"

V

1801 res RIGE

VIA DEI CANONICI RENANI

generatore idroelettrico

P

Parco della Filanda

V

VIA CANONICA

VIA DE' MACABRACCIA

1803 pro RIGE

VIA DELLA BASTIA

1802 res RIGE

Aree obbligate alla cessione gratuita al Comune come stabilito con convenzione firmata il 13.08.2002

AREA 1 Rigu Bastia

Canale di Reno

Centro Sociale Croce

AREA 4 Pua Bastia

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 2 Tripoli

Fiume Reno

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 2 Tripoli

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 3 Caravaggio

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 4 Canonica

N

Settore Urbano CROCE CHIUSA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 2 IND. VIA DEL LAVORO - tavola 1

Comune di Zola Predosa

Comune di Bologna

N

LEGENDA

- Tavola 2 "II Giugno"
- Tavola 3 "Parini"
- Tavola 4 "G. Rossa"
- Tavola 5 "Margotti"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 2 - tavola 2 II GIUGNO

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

NUOVA BAZZANESE

AREA 6 - Pua Bazzanese Nuova

CORTE D48

N

Fossa Felicina

2203 ter RIGE

VIA DEL LAVORO

VIA II GIUGNO 1946

VIA BRODOLINI

VIA CADUTI DI REGGIO EMILIA

2201 pro RIGE

AREA 6 Pua Bazzanese Nuova

AREA 5 Ripa Tiro a volo

MARGOTTI

P

2202 ter RIGE

VIA

V

V

A1 - Autostrada del Sole

AREA 33 Ripa Stazione Futurshow

Fossa di Ca' di Sarta

VIA DEL LAVORO

VIA FANIN

VIA DI VITTORIO

CAVALCAVIA

VEDI SETTORE URBANO 11 TAV. 2 Galvano

VEDI SETTORE URBANO 2 TAV. 3 Parini

Servizi Autostrade Polizia Stradale

Settore Urbano IND. VIA DEL LAVORO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 2 - tavola 3 PARINI

VEDI
SETTORE URBANO 11
TAV. 2 Galvano

Quantità e destinazioni d'uso realizzabili sono definite dalla Convenzione sottoscritta il 13.12.2010

2306 ter RIGE

2302 res RIGE

2301 pro RIGE

2303 pro RIGE

2304 ter RIGE

2305 pro RIGE

AREA 5
Ripa
Tiro a volo

Centro Servizi Autostrada Polizia Stradale

Stazione di Rifornimento carburanti

Autostrada Centro Operativo

Autostrade Direzione III Tronco

CINECA

CINECA

Svincoli Autostradali

Svincoli Autostradali

"Punto Blu"

ani "La Coccinella"

Magazzino Comunale servizi comunali

A1 - Autostrada del Sole

Allacciamento A14

VIA DI VITTORIO

VIA DEL LAVORO

Fossa di Ceretolo

VIA BIZZARRI

VIA DEL LAVORO

VIA CADUTI DI MELISSA

V. PORTELLA DELLA GINESTRA

VIA VERGA

VIA MAGNANELLI

VIA FUCINI

VIA DEL LAVORO

VIA PARINI

VIA DEL LAVORO

P

P

P

P

VEDI
SETTORE URBANO 12
TAV. 2 Sottopassi

VEDI
SETTORE URBANO 2
TAV. 4 Rossa

Settore Urbano IND. VIA DEL LAVORO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 2 - tavola 4 G. ROSSA

COMUNE DI BOLOGNA

AREA 5
Ripa Tiro a volo

VEDI
SETTORE URBANO 2
TAV. 3 Parini

Centro Pasti

P

V

2403 ter RIGE

2402 pro RIGE

2401 com RIGE

2404 com RIGE

Magazzinaggio - commercio all'aperto

ROSSA

VIA

AREA COMUNALE

Magazzino Comunale servizi comunali

Casello autostradale

Casello autostradale

VIA DEL LAVORO

VEDI
SETTORE URBANO 2
TAV. 3 Parini

2405 pro RIGE

Svincoli Autostradali

RACCORDO A1 - A14

AREA 34
Pua
Meridiana

N

Settore Urbano IND. VIA DEL LAVORO

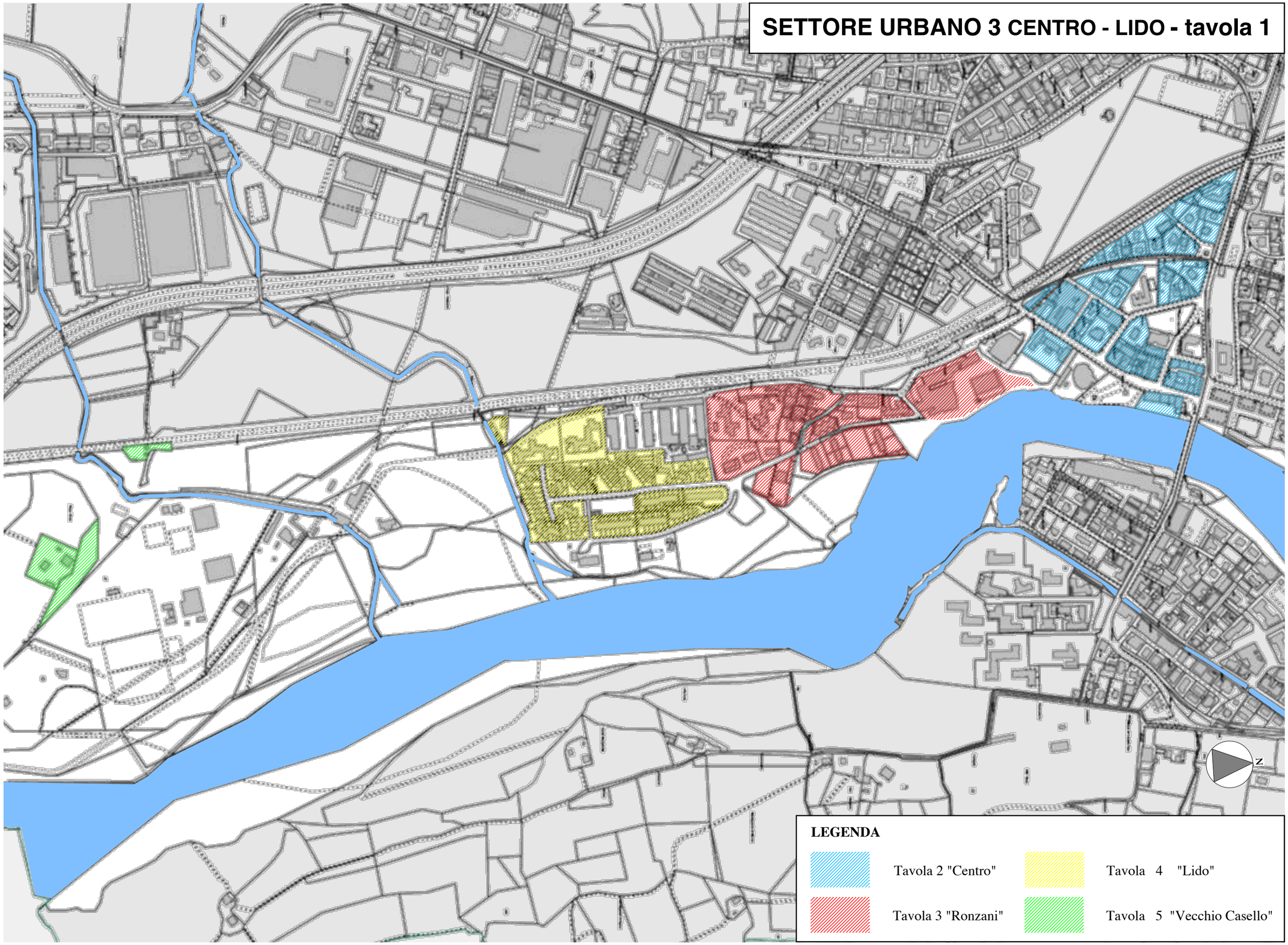
50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 2 - tavola 5 MARGOTTI

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 3 CENTRO - LIDO - tavola 1



copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 3 - tavola 2 CENTRO

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 5 Manin

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 2 Marullina Nord

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 3 Marullina Sud

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 7 Casalecchio di qua

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 3 Ronzani

VIA PORRETTANA
VIA VERDI
Pzza MATTEOTTI
VIA ROSSINI
VIA DEI MARTIRI
Ferrovia BO - PT
VIA CARDUCCI
sel Carducci
Giardino Amendola
Chiosco gelati
Teatro Pubblico Comunale
P.ZZA DEL POPOLO
VIA XX SETTEMBRE
VIA PETRARCA
VIA PASCOLI
MARCONI
Pzza DELLA REPUBBLICA
Casa della Conoscenza
chiosco giornalaio
Accordo con Privati ex art. 18 L.R. 20/00 dCC n. del
Giardino dei Caduti
sma Lamma
VIA VOLTA
VIA RIGHI
VIA DELLA CHIUSA
Chiesa S. G. Battista
P.LE RITA LEVI MONTALCINI
VIA MARCONI
VIA RONZANI
AREA 7 Rigu Coop Adriatica
Stazione FF.SS. Casalecchio
Ferrovia BO - PT
AREA 2 Rigu Vignoni
Fiume Reno

3214	res CONS
3213	res RIGE
3212	res CONS
3211	res CONS
3210	com RIGE
3209	res RIGE
3208	pro RIGE
3207	res RIGE
3206	res CONS
3205	res RIGE
3204	ter RIGE
3203	res CONS
3202	res RIGE
3201	res CONS

N

Settore Urbano CENTRO - LIDO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 3 - tavola 3 RONZANI

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 6 Chiusa

Chiusa storica del Reno

Canale di Reno

Isola Verde

V

Attrezzature sportive

Parco del Lido di Casalecchio

Centro Remiero Piccinini

Chiosco gelati del Lido

VIA VENEZIA

P

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 4 Lido

VEDI
SETTORE URBANO 1
TAV. 7 Casalecchio di qua

Reno

3303 res CONS

VIA DEL LIDO

Viale del Lido

AREA 2
Rigu Vignoni

Fiume

VIA TRIESTE

VIA DEL LIDO

VIA GENOVA

AREA 8
Ripa ex Hatù

3302 res RIGE

chiesa S. Giovanni Battista

VIA DELLA CHIUSA

3301 ter RIGE

VIA RONZANI

VIA RAGAZZI DELLA CHIUSA

Ferrovia Bologna - Pistoia

AREA 7
Rigu Coop Adriatica

Stazione FF.SS. Casalecchio

VIA RONZANI

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 3 Marullina Sud

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 4 Dante

VIA MARCONI

N

Settore Urbano CENTRO - LIDO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 3 - tavola 4 LIDO

Fiume Reno

attrezzarure sportive

Parco del Lido di Casalecchio

Chiosco gelati del Lido

Centro Remiero Piccinini

sma Lido

V

P

VIA VENEZIA

VIA AMALFI

VIA DEL LIDO

Viale del Lido

3401 res RIGE

Rio del Gamberi

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 3 Ronzani

VIA GENOVA

AREA 8
Ripa ex Hatù

AREA 9
Pua Sapaba

VIA RONZANI

Ferrovia Bologna - Pistoia

AREA 38
AET
ORTI DEL VIVAIO

N

Settore Urbano CENTRO - LIDO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Settore urbano 3 - tavola 5 VECCHIO CASELLO

AREA 9
Pua Sapaba

AREA 9
Pua Sapaba

AREA 37
TANP
Vivai Betti

AREA 37
TANP
Vivai Betti

AREA 36
TANP
Albergo del Sole

Pista automodelli

P

Cittadella dello Sport Allende

V

V

V

Associazioni Sportive Associazione Alpini "Vecchio Acquedotto"

Stazione di Servizio autostradale Cantagallo Est

3501 res RIGE

3502 res CONS

A1 Autostrada del Sole

Ferrovia Bologna - Pistoia

Rio dei Gamberi

Rio Bolsenda

Rio Bolsenda

Rio Bolsenda

VIA RONZANI

VIALETTO ASHE

VIA ALLENDE

VIA ALLENDE

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 2 Cimarosa

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 4 Andreatta

N

Settore Urbano CENTRO - LIDO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 4 CENTRO - GARIBALDI - tavola 1

N

Comune di Bologna

LEGENDA

- Tavola 2 "Tripoli"
- Tavola 3 "Stadio - Piave"
- Tavola 4 "Bolero"
- Tavola 5 "Manin"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 4 - tavola 2 TRIPOLI

Parco delle Cave

Parco delle Cave

ASSE ATTREZZATO

P

P

4207 res CONS

VIA GARIBALDI

4201 res RIGE

Fiume Reno

Parco del Cormorano

VEDI SETTORE URBANO 1 TAV. 8 Filanda

V

P

V

VIA BRIGATA BOLOGNA

VIA 63A

Chiesa Cristo Risorto

servizi parrocchiali

VIA COLLE AMENO

VIA MARTIRI DI

VICOLO DE' CARRETTIERI

4206 ter RIGE

PIAZZA C. A. DALLA CHIESA

V

Rigenerazione edilizia dei manufatti incongrui per realizzare un edificato architettonicamente inserito, intervento subordinato al parere della Soprintendenza

V

Giardino dei Carrettieri

V

VIA ISONZO

4205 res RIGE

VIA GARIBALDI

V. PASSO DE LA CANONICA

4202 pro RIGE

4203 res RIGE

VIA TRIPOLI

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Nell'ambito demaniale soggetto a progetti di restauro ambientale, in accordo con il Servizio Tecnico Bacino Reno, l'Autorità di Bacino del Reno, il Demanio e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici, l'intervento edilizio sull'esistente, dotato di titolo abilitativo alla costruzione, consiste nella demolozione e ricostruzione ovvero nel rinnovo di edifici accessori alle tipologie prospicienti le aree ortive. La zona sarà riqualificata con essenze botaniche tipiche della fascia lungoreno e con recinzioni e arredi rispettosi delle particolari caratteristiche ambientali. Fino all'approvazione dei detti progetti gli interventi si limiteranno alla manutenzione ordinaria dell'esistente.

AREA 4 Pua Bastia

AREA 1 Rigu Bastia

4204 res CONS

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 3 Stadio - Piave

Accordo con Privati ex art. 18 L.R. 20/00 approvato con dGC n. 51 del 3.05.2016

VIA GIOVANNI XXIII

N

Settore Urbano CENTRO - GARIBALDI

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 4 - tavola 3 STADIO-PIAVE

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 4 Bolero

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 2 Tripoli

VEDI SETTOREURBANO 4 TAV. 5 Manin

Giardino pubblico lavoratori licenziati per rappresaglia

VIA 63^ BRIGATA BOLERO

VIA GIOVANNI XXIII

VIA DELL' ESPERANTO

VIA MAGELLANO

VIA CABOTO

VIA VESPUCCI

VIA TRIPOLI

VIA DELLO SPORT

VIA GARIBALDI

VIA ORIANI

VIA DEI MILLE

VIA UGO BASSI

VIA SAFFI

VIA PIAVE

VIA GALILEI

VIA MANIN

VIA CAVOUR

VIA SERENARI

4302 res CONS

4303 res RIGE

4301 res RIGE

4304 res RIGE

4305 res CONS

4306 ter RIGE

Centro sociale Garibaldi

Centro diurno Casa Mazzetti

sma Esperanto

sel Garibaldi

Stadio U. Nobile

Chiosco gelati

Campetto skateboard

Piscina Comunale M. L. King

Centro giovanile

Municipio

P

V

Fiume Reno

N

Settore Urbano CENTRO - GARIBALDI

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 4 - tavola 4 BOLERO

AREA 15
Rigu Bolero

VEDI
SETTORE URBANO 5
TAV. 2 Brigata Bolero

Svincoli Stradali

Svincoli Stradali

ASSE ATTREZZATO SUD - OVEST

AREA 34
Pua Meridiana Gold

AREA 12
Riva Isonzo

4401 com RIGE

VIA 63^ BRIGATA BOLERO

AREA 12
Riva Isonzo

Giardino Archeologico

VIA ISONZO

AREA 34
Pua Meridiana

P
V
P
V

VIA PIAVE

Suburbana Bologna - Vignola e Ferrovia Bologna - Pistoia

Cimitero servizi cimiteriali

4402 res RIGE

V

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 2 Tripoli

L'edificato esistente in zona di rispetto cimiteriale é soggetto ai soli interventi manutentivi, pertanto eventuali ampliamenti, che comportino aumento di volumetrie, potranno essere realizzati in edifici autonomi esterni alla fascia di rispetto cimiteriale

N

Settore Urbano CENTRO - GARIBALDI

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 4 - tavola 5 MANIN

AREA 34
Pua
Meridiana

Stazione Garibaldi SBF

Stazione Garibaldi FF.SS.

Stazione Ecologica temporanea

VIA DELLA STAZIONE

Suburbana Bologna - Vignola

Ferrovia Porrettana BO - PT

AREA 10
Ripa
Carbonari 2

AREA 13
Pua
Carbonari 1

VIA CARBONARI

VIA PIAVE

Deposito ferroviario

AREA 14
Pua
Cocco

VIA F.LLI ROSSELLI

VIA XXV APRILE

VIA SOZZI

1 MAGGIO

VIA MINGHETTI

VIA MANIN

VIA DON MINZONI

VIA MAMELI

VIA MARCOVIGI

VIA CAVOUR

VIA GARIBALDI

VIA V. D'AZEGLIO

VIA BIXIO

VIA PORRETTANA

Ferrovia Porrettana BO - PT

cdr Villa Letizia

cdr Villa Iris

ani Centro

sme Marconi

centro sportivo

Spazio espositivo Il Punto

SMS liceo scientifico L. da Vinci

Casa della Conoscenza

Chiosco giornalaio

Giardino P. Venturi

P.zza STRACCIARI

VIA MAZZINI

VIA SERENARI

VIA F.LLI BANDIERA

AREA 11
Riva Clementi

Giardino Caduti di via Fani

Fiume Reno

Vincolo della riproposizione degli elementi architettonici importanti della facciata

4509 res RIGE

4501 res CONS

4504 res RIGE

4506 res CONS

4507 res CONS

4508 res RIGE

4505 res CONS

4503 res CONS

4502 res RIGE

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 3 Stadio - Piave

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 2 Centro

N

Settore Urbano CENTRO - GARIBALDI

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 5 BRIGATA BOLERO - tavola 1

Comune di Bologna

Comune di Bologna

N

LEGENDA

Tavola 2 "Brigata Bolero"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 5 - tavola 2 BRIGATA BOLERO

N

COMUNE DI BOLOGNA

AREA 15
Rigu Bolero

Orti per anziani

Fiume Reno

Lungofiume Masetti

5201 res RIGE

VIA MASETTI

L'adesione al comparto "Rigu Bolero" sarà ammissibile solo in caso di delocalizzazione dell'attività insediata

5202 pro RIGE

Suburbana Bologna - Vignola

Ferrovia Bologna - Pistoia

AREA 15
Rigu Bolero

Parco delle Cave

5203 com RIGE

VIA 63^ BRIGATA BOLERO

ASSE ATTREZZATO SUD - OVEST

Svincoli Stradali

Svincoli Stradali

Svincoli Stradali

Svincoli Stradali

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 2 Tripoli

VEDI
SETTORE URBANO 4
TAV. 4 Bolero

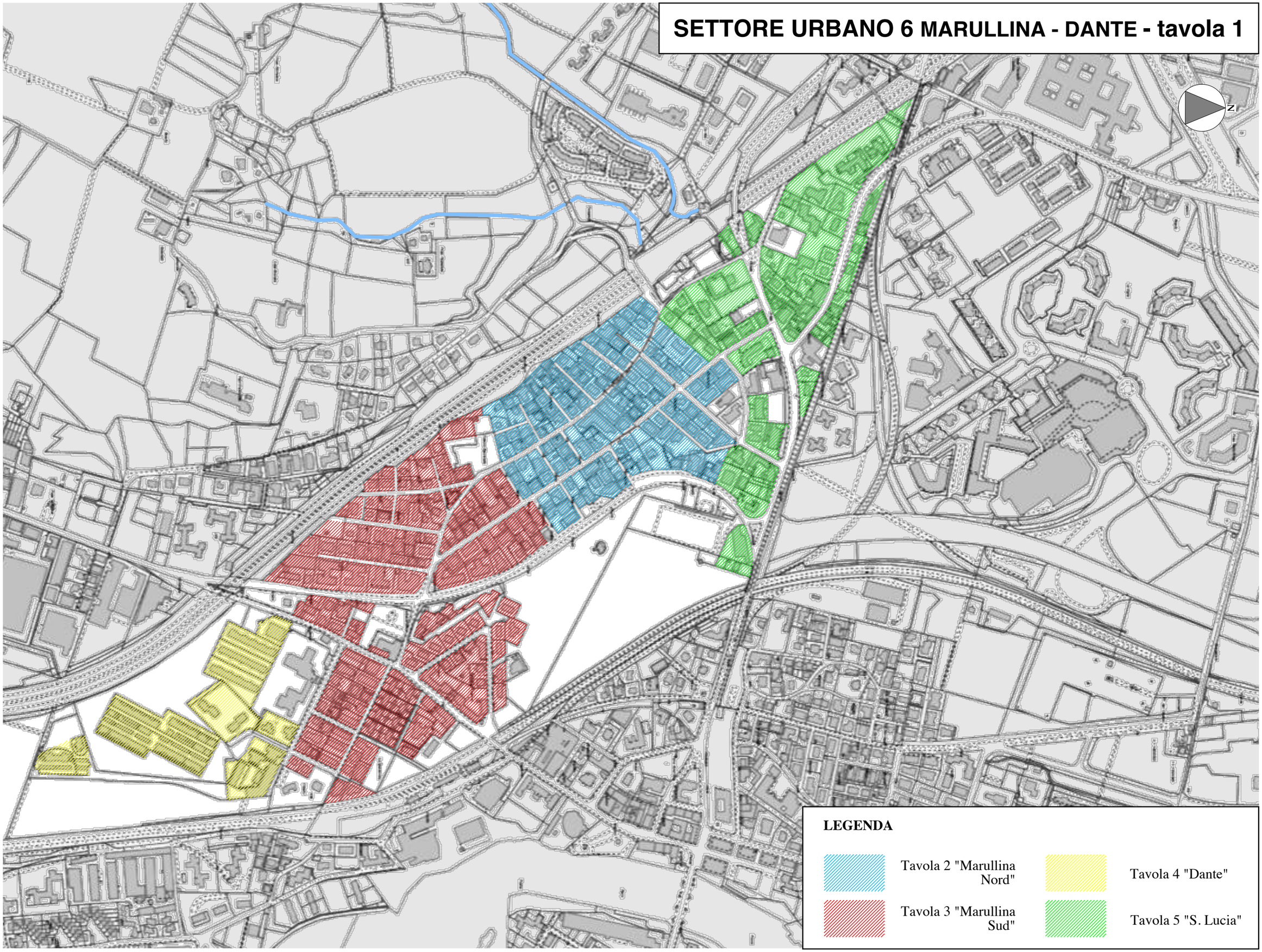
AREA 34
Pua Meridiana Gold

Settore Urbano BRIGATA BOLERO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 6 MARULLINA - DANTE - tavola 1



copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 6 - tavola 2 MARULLINA NORD

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 4 Guidi

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 7 Puccini - da Vinci

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 3 Marullina Sud

A1 - AUTOSTRADA DEL SOLE

A1 - AUTOSTRADA DEL SOLE

Rio Fondazza

Rio Passarella

VIA ZACCONI

AREA 17
Riva Zacconi

RESPIGHI

VIA MANZONI

VIA SALGARI

VIA BELVEDERE

V. FOSCOLO

VIA CALZAVECCHIO

VIA PIRANDELLO

VIA TASSO

VIA LEOPARDI

VIA ARIOSTO

VIA FARO-FI

V. BELLINI

VIA PANZACCHI

VIA PORRETTANA

VIA GIOTTO

VIA GUERRINI

V. DE AMICIS

6201 res RIGE

6202 pro RIGE

P

attrezzature sportive

V

Parco Rodari

Ferrovia BO - PT

distributore carburante

Chiosco gelati

C.R.I.

V Giardino Marullina

N

Settore Urbano MARULLINA - DANTE

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 6 - tavola 3 MARULLINA SUD

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 2 Marullina Nord

Parco Rodari
V
C.R.I.
VIA DE AMICIS
VIA BELLINI
6301 ter CONS
V
Giardino Marullina
VIA MANZONI
VIA GOLDONI
VIA BOITO
VIA
chiosco giornali
CALZAVECCHIO
P
V
P
6302 res RIGE
VIA VIRGILIO
VIA PUCCINI
VIA COLLODI
VIA GIUSTI
P
VIA PORRETTANA
P
VIA CALZAVECCHIO
Albergo Calzavecchio
P
6303 ter RIGE
Distributore carburante
P
6304 res RIGE
PIAZZALE RITA LEVI MONTALCINI
P
Casa della Salute
Telecom
Mercato periodico Toti
VIA TOTI
Chiosco giornalaio
6305 res CONS
V. CORRIDONI
VIA MARCONI
VIA SANDRI
VIA TESTONI
VIA COLOMBO
VIA DANTE
GUINIZELLI
V
Giardino Pintor
Centro Scolastico e sportivo
Centro Sociale Villa dall'Olio
cdr Villa Milla
Stazione Ferroviaria
AREA 7
Rigu Coop Adriatica
Ferrovia Bologna-Pistoia
A1 - Autostrada del Sole
A1 - Autostrada del Sole

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 2 Puccini - da Vinci

AREA 19
Ripa Oikos

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 4 Dante

Ogni variazione dei parametri di input indicati nell'Analisi di Rischio approvata (dalla Città Metropolitana - Servizio Tutela Ambientale - con Determina Dirigenzile n. 655/2015) e/o cambio d'uso anche parziale che richieda l'applicazione di parametri di Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) più restrittivi, deve produrre una nuova Analisi di Rischio sito-specifica.
In caso di trasformazione edilizia questa deve essere preceduta dall'approvazione di un progetto di bonifica

N

Settore Urbano MARULLINA - DANTE

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 6 - tavola 4 DANTE

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 3 Marullina Sud

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 2 Puccini - da Vinci

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 3 Ronzani

VEDI
SETTORE URBANO 3
TAV. 4 Lido

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 4 Industriale Sud

AREA 20
Riva Puccini

AREA 21
Riva Mazzetti

AREA 23
Pua Agip

AREA 8
Ripa ex Hatù

AREA 38
AET
Orti del Vivaio

AREA 18
Rigu
Michelangelo-Vinci

A1 - Autostrada del Sole

VIA DANTE

GUINIZELLI

VIA MARCONI

VIA

MARTIRI

DI PIAZZA

FONTANA

VIA MARTIRI DELL'ITALICUS

VIA MARTIRI DI PIAZZA FONTANA

VIA MARTIRI P.ZZA DELLA LOGGIA

Ferrovia Bologna - Pistoia

6402 com RIGE

6401 res RIGE

6403 res RIGE

sel Ciari

attrezzature sportive

sma Don Milani

Stazione di Servizio carburanti

Giardino Pintor

Centro sociale Villa dall'Olio

Attrezzature Sportive

Giardino Toscanini

Parco Dante

P

V

N

Settore Urbano MARULLINA - DANTE

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 6 - tavola 5 S. LUCIA

AREA 34
Pua Meridiana

Suburbana Stazione Ceretolo

Suburbana Casalecchio - Vignola

6501 pro RIGE

Suburbana Casalecchio - Vignola

6502 res CONS

VIA DEL LAVORO

VIA DON MARZOCCHI

AREA 16
Ripa Coop Italia

VEDI
SETTORE URBANO 12
TAV. 3 Don Marzocchi

6503 res RIGE

Casa della Solidarietà

Chiosco giornali

Chiosco carburanti

Chiesa di S.Lucia

V

VIA BAZZANESE

6506 com RIGE

6507 ter RIGE

Chiosco carburanti

RESPIGHI

VIA DEL FANCIULLO

P

VIA BAZZANESE

Caserma Polizia Stradale

VIA MANZONI

6504 ter CONS

VIA ZACCONI

AREA 17
Riva Zacconi

VIA PORRETTANA

6508 ter RIGE

attrezzature sportive area manifestazioni collettive

6509 res RIGE

P

VIA CALZAVECCHIO

P

6505 res CONS

P

Rio Passarella

VIA BELVEDERE

Parco Rodari V

N

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 4 Guidi

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 2 Marullina Nord

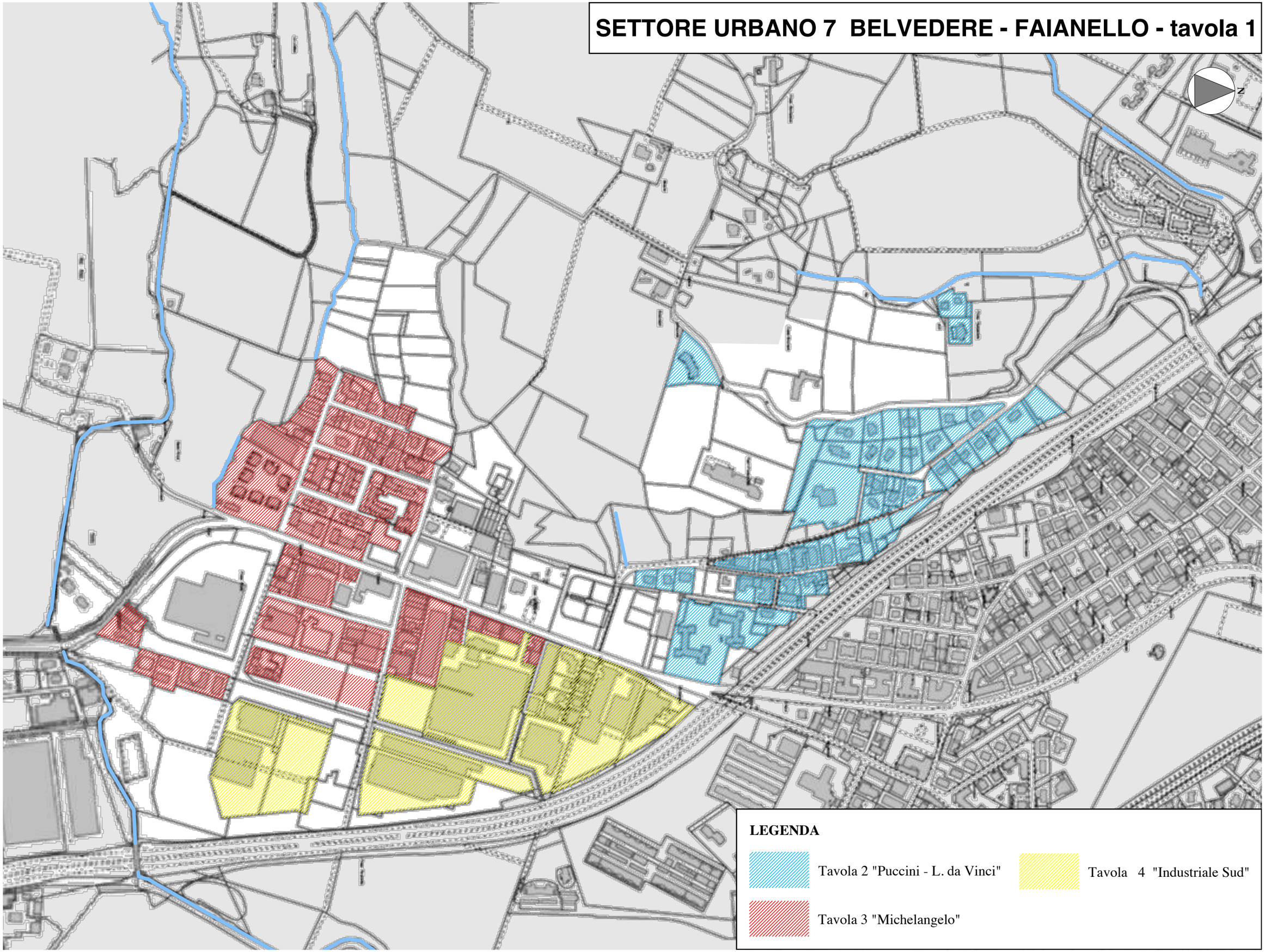
Autostrada del Sole A1

Settore Urbano MARULLINA - DANTE

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 7 BELVEDERE - FAIANELLO - tavola 1



copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 7 - tavola 2 PUCCINI - DA VINCI

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 3 Marullina Sud

A1 - Autostrada del Sole

V

Parco Belvedere

VIA BELVEDERE

VIA BELVEDERE

VIA PAGANINI

A1 - Autostrada del Sole

7204 res RIGE

7201 res RIGE

VIA PUCCINI

VIA PAGANINI

AREA 20
Riva Puccini

AREA 21
Riva Mazzetti

VIA PORRETTANA

ani Vighi

VIA LEONARDO DA VINCI

7202 res RIGE

AREA 23
Pua Agip

LEONARDO DA VINCI

Rio Pissarella

Acquedotto

Convento Padri Passionisti

AREA 19
Ripa Oikos

Boschi della Collina in Sinistrareno

7203 res RIGE

CORTE C58

CORTE C56

N

Settore Urbano BELVEDERE - FAIANELLO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 7 - tavola 3 MICHELANGELO

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 4 Ind. Sud

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 2 Cimarosa

VIA PELLICO
VIA MODIGLIANI
VIA CIMABUE
VIA FATTORI
VIA PICASSO
VIA PORRETTANA
VIA MICHELANGELO
VIA GIAMBOLOGNA
VIA BOTTICELLI
VIA RENI
VIA CARRA'
VIA ROSA

7301 ter RIGE
7302 pro RIGE
7303 res RIGE
7304 res RIGE
7305 pro RIGE
7306 res RIGE
7307 res RIGE
7308 pro RIGE
7309 com RIGE
7310 res RIGE

Parco Faianello
Rio dei Gamberi

Stazione di Servizio carburanti
Chiosco carburanti
sms "B. Scappi"

Accordo con Privati
ex art. 18 L.R. 20/00
dCC n. 10/2010 e s.m.

Residenza Protetta e Centro Diurno Villa Magri

AREA 18
Rigu Michelangelo - Vinci

Parco Campagna "ex Aquedotto"
Parco della Ruzzola
AREA 22
Pua S. Rosa

CORTE C18
CORTE C17
CORTE C16

N

Settore Urbano BELVEDERE - FAIANELLO

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 7 - tavola 4 INDUSTRIALE SUD

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 4 Dante

AREA 38
AET
Orti del Vivaio

A1 - Autostrada del Sole

V
P
P
V
Parco
Faianello

7401 pro RIGE

VIA

MODIGLIANI

P

V

VIA CIMABUE

VIA PELLICO

VIA F.LLI CAIROLI

7402 res RIGE

224

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 3 Michelangelo

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 2 Puccini - da Vinci

AREA 23
Pua Agip

ani
Vighi

Stazione
di Servizio
carburanti

Distributore
Carburante

AREA 18
Rigu
Michelangelo - Vinci

VIA PORRETTANA

sms
"B. Scappi"

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 3 Michelangelo

Accordo con Privati ex
art. 18 L.R. 20/00
dCC n. 10/2010 e s.m.

Boschi della Collina
in Sinistrareno

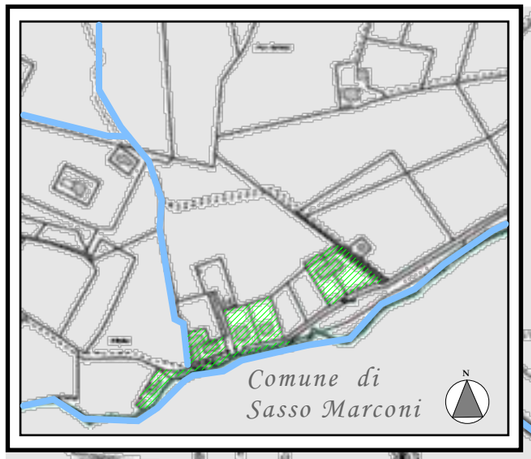
N

Settore Urbano BELVEDERE - FAIANELLO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 8 S.BIAGIO - tavola 1



N

LEGENDA

- Tavola 2 "Cimarosa"
- Tavola 3 "S. Biagio"
- Tavola 4 "Andreatta"
- Tavola 5 "Bolsenda"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 8 - tavola 2 CIMAROSA

Accordo con Privati
ex art. 18 L.R. 20/00
dCC n. 10/2010 e s.m.

VEDI
SETTORE URBANO 7
TAV. 4 Ind. Sud

V Parco Faianello

Rio dei Gamberi

Residenza protetta e Centro Diurno Villa Magri

8201 res RIGE

La QTR realizzabile è definita dalla Convenzione sottoscritta il 29.03.2000 e dalle Norme tecniche del Piano approvato con dCC. n 17 del 10.02.2000

AREA 25
Ripa Cimarosa

VIA ZANNONI
VIA CILEA
VIA CIMAROSA
VIA DUSE
V. CATALANI
VIA PORRETTANA
VIA CIMAROSA
VIA CILEA

8202 pro RIGE

8203 res CONS

8204 com RIGE

8205 res CONS

A. U.S.L. 25
BOLOGNA SUD

P

Rio Bolsenda

A1 - Autostrada del Sole

Ferrovia Bologna - Pistoia

AREA 37
TANP
Vivai Betti

AREA 9
Pua
Sapaba

Accordo con privati,
ex art. 18 L.R. 20/2000
dCC n. 24/2009 e s.m.

Parco Villa Volpe

Parco Villa Volpe

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 4 Andreatta

N

Settore Urbano S. BIAGIO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 8 - tavola 3 S. BIAGIO

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 4 Andreatta

Accordo con Privati
ex art. 18 L.R. 20/00
dCC n. 24/2009 e s.m.

AREA 26
Riva Villa Volpe

Centro Sociale S.Biagio

attrezzature sportive

Chiosco gelati

VIA MICCA

8301 res RIGE

AREA 24
Ripa Norma

servizi parrocchiali

Parrocchia di S. Biagio

VIA BUOZZI

VIA CADUTI DI CEFALONIA

VIA F.LLI CERVI

Giardino della Collina di S.Biagio

Ferrovia Bologna - Pistoia

8302 com RIGE

Mercato periodico Resistenza

AREA 28
Pua Osteria S. Biagio

VIA BOLSENDA

VIA PORRETTANA

Oratorio S. Biagio

VIA DELLA RESISTENZA

8303 res RIGE

AREA 27
Riva Macero Marzabotto

RSA Residenza Sanitaria Protetta

VIA MARZABOTTO

8304 pro RIGE

I terreni agricoli individuati al foglio 17, mappali 193, 194, 387 e 456 sono aree idonee ad ospitare un campo-scuola di golf e relativi manufatti per un massimo di 80 mq di SCA

Area di Servizio Cantagallo Ovest

Stazione di Servizio carburanti

CORTE C59

AREA 35
Ripa Art Science Center

N

Settore Urbano S. BIAGIO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 8 - tavola 4 ANDREATTA

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 2 Cimarosa

Azienda U.S.L. 25
Bologna Sud

Rio Bolsenda

Parco
Villa Volpe

Accordo con Privati ex
art. 18 L.R. 20/00
dCC n. 24/2009 e s.m.

8404 res CONS

Bolsenda

Parco
Villa Volpe

AREA 26
Riva Villa
Volpe

8403 res CONS

8401 res RIGE

area
scolastica

attrezzature
sportive

Centro sociale
S. Biagio

chiosco
gelati

Giardino
F. Ventura

ani
Pippi
Calzelunghe

AREA 37
TANP
Vivai Betti

A1 - Autostrada del Sole

Ferrovia Bologna - Pistoia

Cogeneratore

Campetto da calcio

8402 res RIGE

V. PORRETTANA

VIA MICCA

VIA CILEA

VIA ALLENDE

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 3 S. Biagio

Parrocchia di
S. Biagio

AREA 28
Pua
Osteria
S. Biagio

AREA 24
Ripa Norma

VEDI
SETTORE URBANO 8
TAV. 3 S. Biagio

N

Settore Urbano S. BIAGIO
50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 8 - tavola 5 BOLSENDA

CORTE C13

CORTE C39

CORTE C39

CORTE C38

CORTE C34

CORTE C63

CORTE C37

CORTE C61

CORTE C40

8502 res RIGE

8501 res RIGE

Sono vietati gli ampliamenti all'interno dell'area individuata come verde privato da mantenere

VIA BOLSENDA

Rio Bolsenda

Rio Bolsenda

Rio Bolsenda

COMUNE DI SASSO MARCONI

N

Settore Urbano S.BIAGIO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 9 CERETOLO - tavola 1

LEGENDA

- Tavola 2 "Ceretolo Sud"
- Tavola 4 "Guidi"
- Tavola 3 "Ceretolo Nord"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 9 - tavola 2 CERETOLO SUD

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 3 Ceretolo Nord

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 4 Guidi

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 4 Guidi

9201 res CONS

9202 res RIGE

9203 res RIGE

Nell'ate è utilizzabile la QTR (max 130 mq di SCA) come da convenzione del 2.12.2003 e atto integrativo del 13.06.2006

AREA 31
Pua Morandi

AREA 29
Riva Libertà

VIA BAZZANESE
VIA MASSARENTI
VIA GRANDI
VIA MORANDI
VIA PRAMPOLINI
VIA TIZZANO
VIA BOCCHERINI
VIA PALAZZINO
VIA MERCADANTE
VIALE DELLA LIBERTA'
VIA GALLUZZO
VIA TIZZANO
VIA PELI
VIA MONTESOLE

Suburbana Bologna - Vignola
A1 - Autostrada del Sole
Suburbana Stazione Ceretolo
Pompe Militari
Hotel Naxos
cdr Villa Annamaria
Parrocchia SS Antonio e Andrea di Ceretolo
Attrezzature sportive
Orti per anziani
Centro Sociale Ceretolo
Centro Sportivo Ceretolo
Campo da calcio
nido Don Fornasini
Attrezzature Sportive
sma Dozza
sme Moruzzi
Attrezzature Sportive
sel Viganò
CORTE D26
Fossa di Ceretolo
Fossa di Ceretolo

N

Settore Urbano CERETOLO
50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 9 - tavola 3 CERETOLO NORD

VIA SABOTINO

Suburbana Bologna - Vignola

gogeneratore HERA

A1 - Autostrada del Sole

VEDI
SETTORE URBANO 12
TAV. 2 Sottopassi

AREA 34
Pua Meridiana

P

V Giardino L. Amstrong

VIA SABOTINO

9301 res RIGE

cdr Arcadia

VIA DEL CARSO

VIA COL DI LANA

V

mercato periodico

P

VIA BAZZANESE

Suburbana Stazione Ceretolo

PODGORA

VIA

A1 - Autostrada del Sole

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

L'edificazione ammessa corrisponde a quella assentita con parere favorevole PG n. 6221 del 8/03/2012

AREA 31
Pua Morandi

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 2 Ceretolo Sud

VIA BAZZANESE

Fosse di Ceretolo

orti per anziani

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 4 Guidi

AREA 29
Riva Libertà

N

Settore Urbano CERETOLO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 9 - tavola 4 GUIDI

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 2 Ceretolo Sud

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 2 Marullina Nord

Parrocchia di Ceretolo e Centro Sportivo

Ceretolo

Fossa di Ceretolo

Orti comunali Ceretolo

Centro Sociale Ceretolo

Centro Sportivo Ceretolo

VIA BAZZANESE

9401 ter RIGE

9402 res CONS

9404 res RIGE

9403 res RIGE

P

V

VIA MONTE SOLE

MONTE SOLE

nido Don Fornasini

Attrezzature Sportive

sma Dozza

sme Moruzzi

sel Viganò

VIALE DELLA LIBERTA'

VIA PELI

AREA 29 Riva Liberta

Campo calcio

AREA 30 Riva Belvedere

Rio Fondazza

Rio Passarella

A1 - Autostrada del Sole

VIA BELVEDERE

Parco Belvedere

N

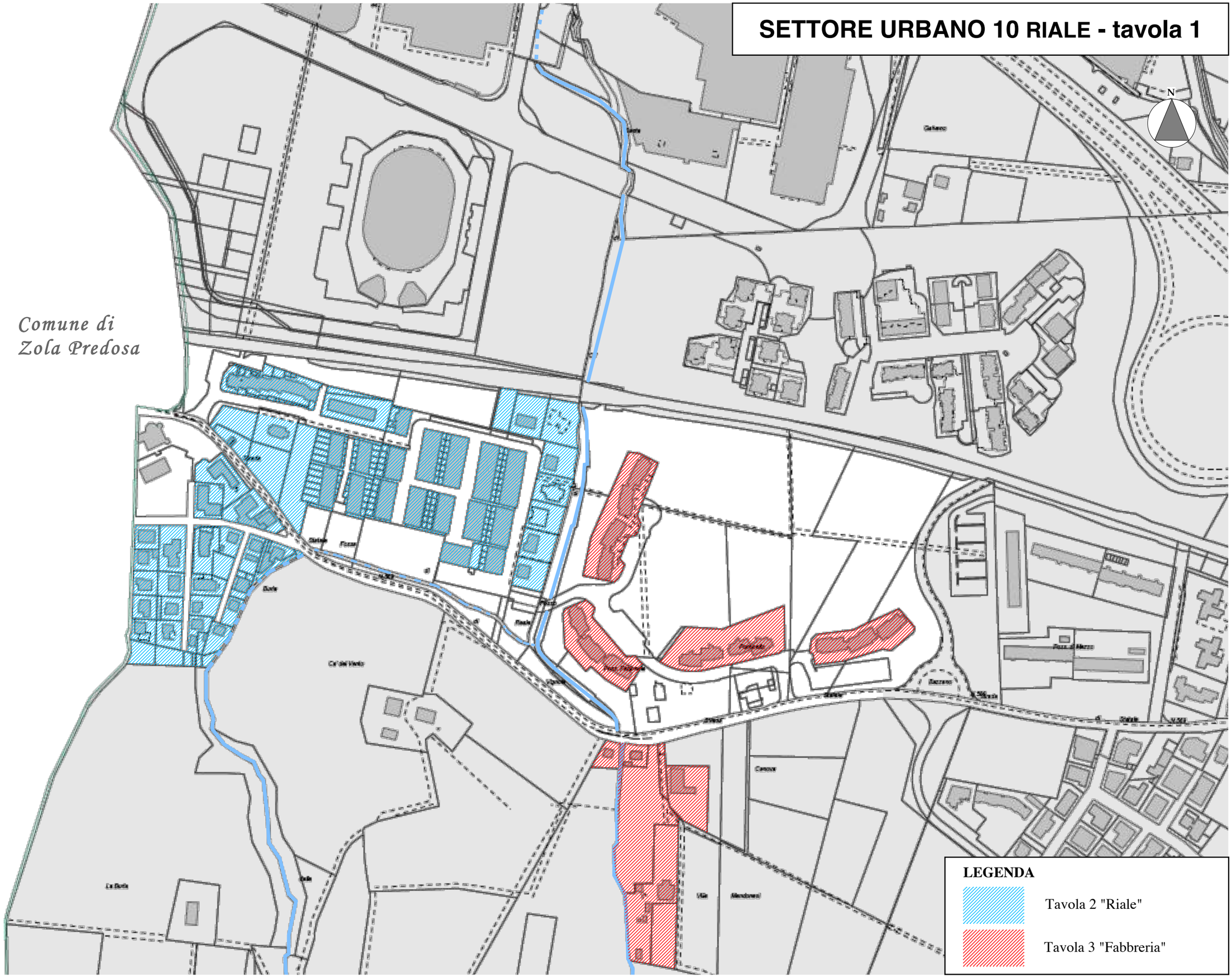
Settore Urbano CERETOLO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 10 RIALE - tavola 1

Comune di
Zola Predosa



copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 10 - tavola 2 RIALE

AREA 33
Ripa Stazione Futurshow

AREA 32
Ripa B est

COMUNE DI
ZOLA PREDOSA

Fermata
Suburbana
Bologna-Vignola

VEDI
SETTORE URBANO 11
TAV. 2 Galvano

Suburbana Bologna - Vignola

VIA FRESCOBALDI
VIA VIVALDI
VIA CHERUBINI
VIA VIVALDI
VIA PERGOLESI
VIA CORELLI
VIA ALBINONI
VIA VIVALDI

10202 res CONS
10201 res RIGE
10203 ter RIGE
10204 res RIGE

Parrocchia di
S.Luigi di Riale

Centro
Sportivo

Centro
Ricreativo Sportivo
Fresu

VIA PONCHIELLI
VIA LEONCAVALLO
VIA DONIZZETTI
VIA MASCAGNI
VIA BAZZANESE
VIA SCARLATTI
V. GRASSI

Fosso di Cà di Santa

Parco
Fabbreria

VEDI
SETTORE URBANO 10
TAV. 3 Fabbreria

Fosso di Cà di Santa

CORTE
D34

Rio della Burla

N

Settore Urbano RIALE
50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 10 - tavola 3 FABBRERIA

VEDI
SETTORE URBANO 10
TAV. 2 Riale

Centro Ricreativo
Fresu

V

VIA VIVALDI

Fosso di Ca' di Santa

VIA GRASSI

V

Parco Fabbreria

V

10301 res RIGE

VIA BONANI

P

P

V

VIA GIOVANNINI

P

Suburbana Bologna - Vignola

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 3 Ceretolo Nord

CORTE
D34

VIA BAZZANESE

10302 res RIGE

10303 res RIGE

10304 res CONS

Fosso di Ca' di Santa

Pompe Militari

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 2 Ceretolo Sud

N

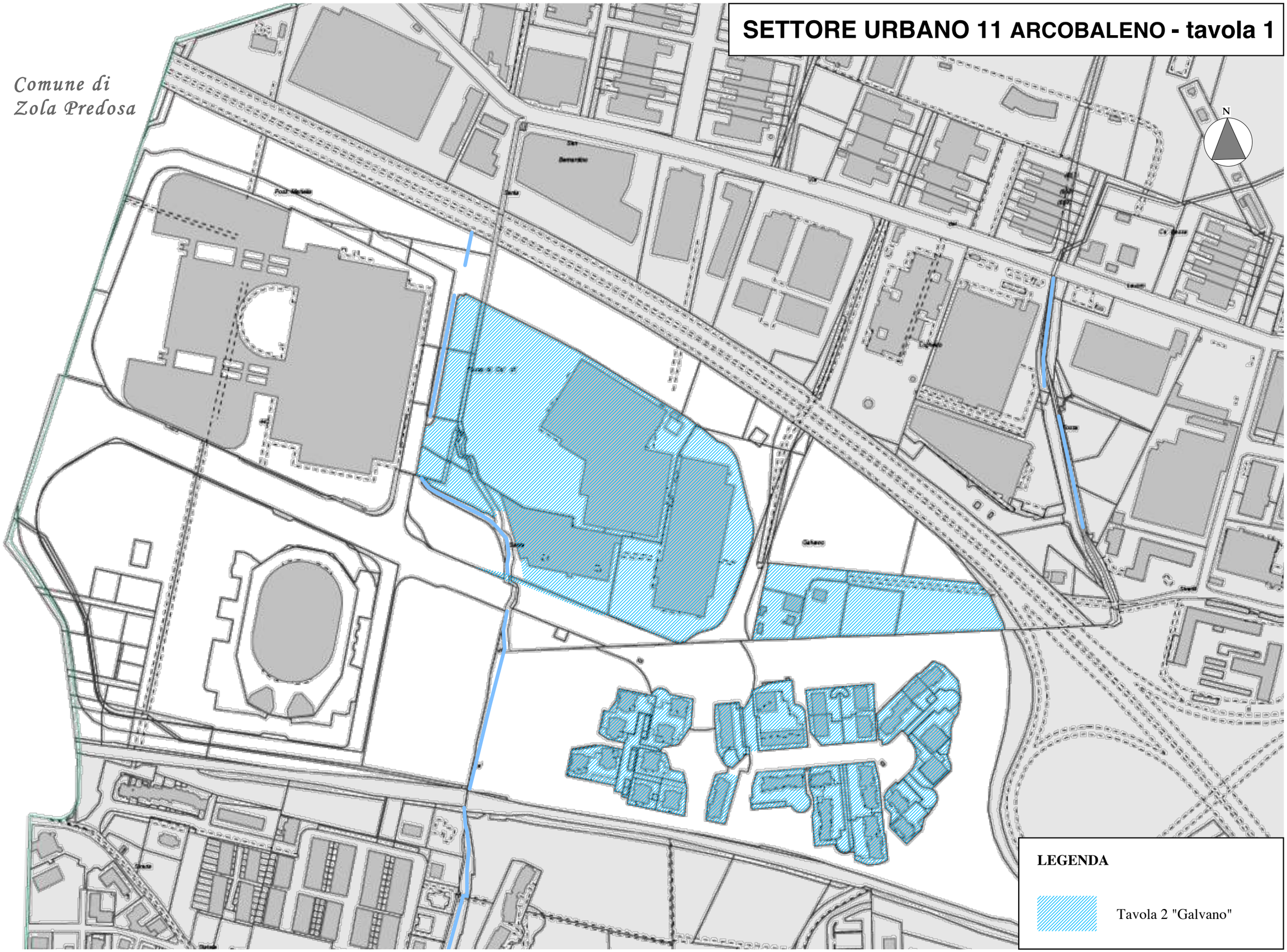
Settore Urbano RIALE

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Comune di
Zola Predosa

SETTORE URBANO 11 ARCOBALENO - tavola 1



copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 11 - tavola 2 GALVANO

A1 - Autostrada del Sole

VIA MONROE

VIA LENNON

Fosso di Ca' di Santa

CAVALCAVIA SULLA A1

Centro Servizi Autostrada e Polizia Stradale

VEDI
SETTORE URBANO 2
TAV. 3 Parini

Fosso di Ceretolo

A1 - Autostrada del Sole

Fosso di Ca' di Santa

11201 com RIGE

distributore carburanti

AREA 33
Ripa
Stazione
Futursow

P

VIA DE CURTIS

11202 res CONS

VIA GIOVANNINI

AREA 32
Ripa B est

V

11203 res RIGE

COSTITUZIONE

VIA DELLA

Svincoli autostradali

Suburbana Bologna - Vignola

VIA COPPI

VEDI
SETTORE URBANO 10
TAV. 2 Riale

N

Settore Urbano ARCOBALENO

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

Comune di Bologna

SETTORE URBANO 12 MERIDIANA- tavola 1

N

LEGENDA

- Tavola 2 "Sottopassi"
- Tavola 3 "Don Marzocchi"

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 12 - tavola 2 SOTTOPASSI

VEDI
SETTORE URBANO 2
TAV. 3 Parini

VIA

VIA ISONZO

Svincoli
Autostradali

DEL LAVORO

Atostrada-Direzione III Tronco

"Punto Blu"

A1 - AUTOSTRADA DEL SOLE

12201 res CONS

12202 ter RIGE

AREA 34
Pua Meridiana

Svincoli
Autostradali

VIA DEL LAVORO

12203 pro RIGE

Fosso di Ceretolo

Suburbana Bologna - Vignola

12204 res CONS

VEDI
SETTORE URBANO 9
TAV. 3 Ceretolo Nord

Suburbana
Stazione
Ceretolo

N

Settore Urbano MERIDIANA

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

SETTORE URBANO 12 - tavola 3 DON MARZOCCHI

AREA 34
Pua Meridiana

Suburbana Casalecchio - Vignola

Caserma Carabinieri

12301 res RIGE

VIA DON MARZOCCHI

VIA NENNI

AREA 13
Pua Carbonari 1

Deposito ferroviario

Ferrovia Bo - PT

AREA 16
Ripa Coop Italia

VIA DEL LAVORO

VIA BAZZANESE

Chiesa S. Lucia e Servizi religiosi

A1 - AUTOSTRADA DEL SOLE

AREA 17
Riva Zacconi

VIA PORRETTANA

P

attrezzature sportive area manifestazioni collettive

V

Parco Rodari

N

Settore Urbano MERIDIANA

50 m 50 m

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 5 S. Lucia

VEDI
SETTORE URBANO 6
TAV. 2 Marullina Nord

copia informatica per consultazione

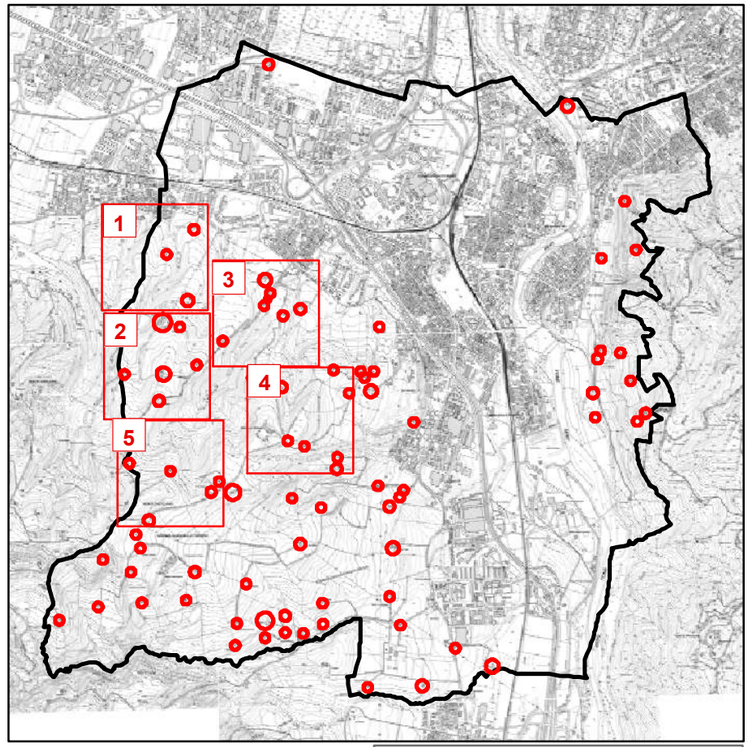
R U E

Regolamento Urbanistico Edilizio

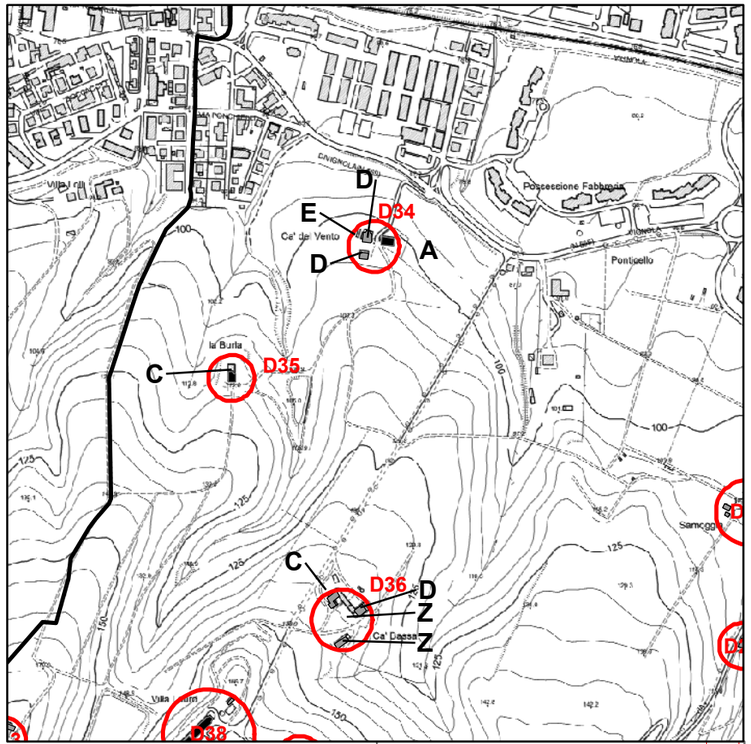
MAGGIO 2016

CORTI e NUCLEI RURALI

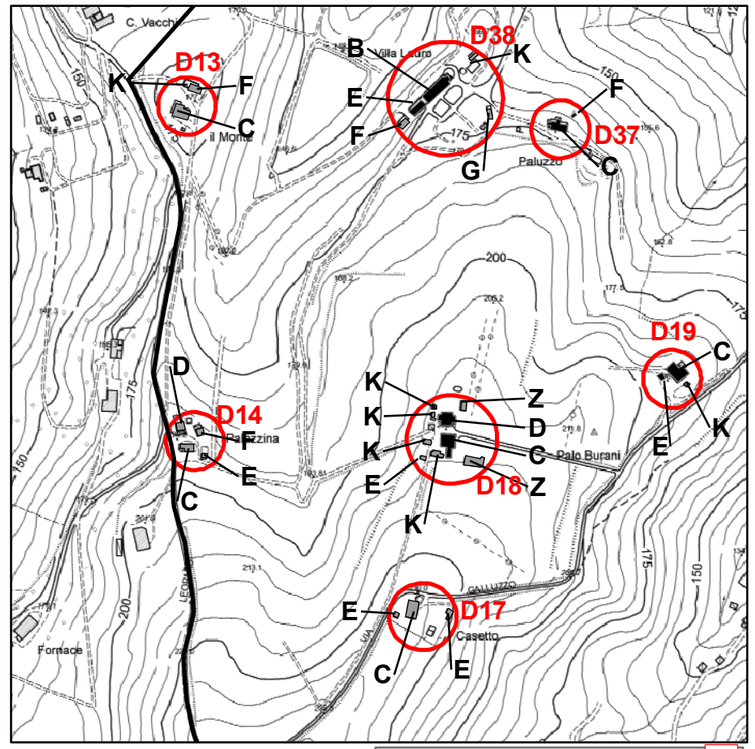
copia informatica per consultazione



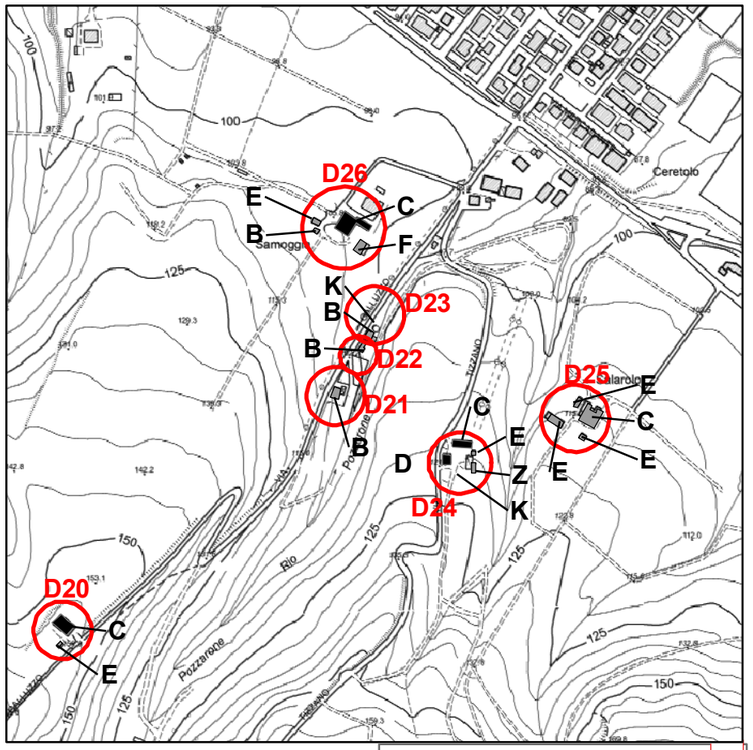
QUADRO UNIONE



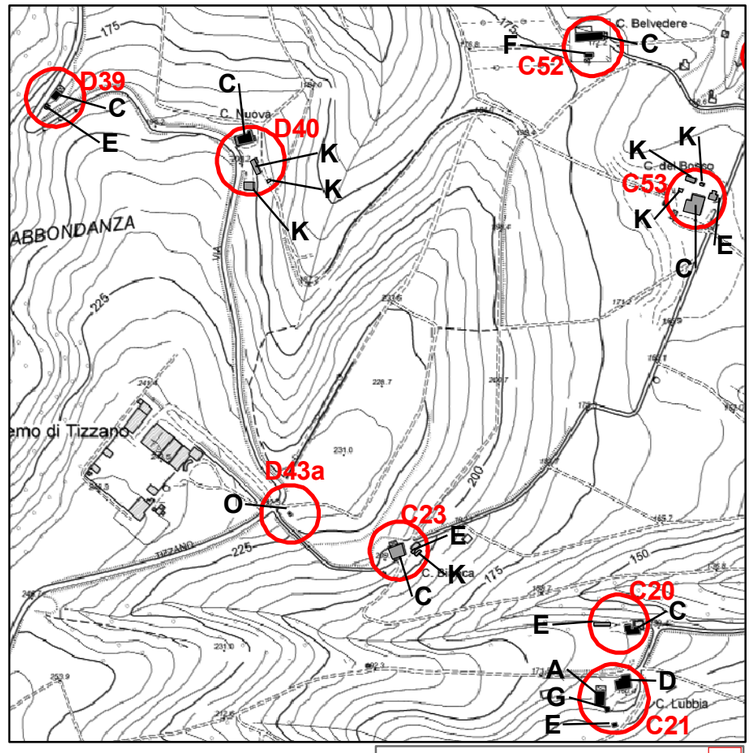
SEZIONE 1



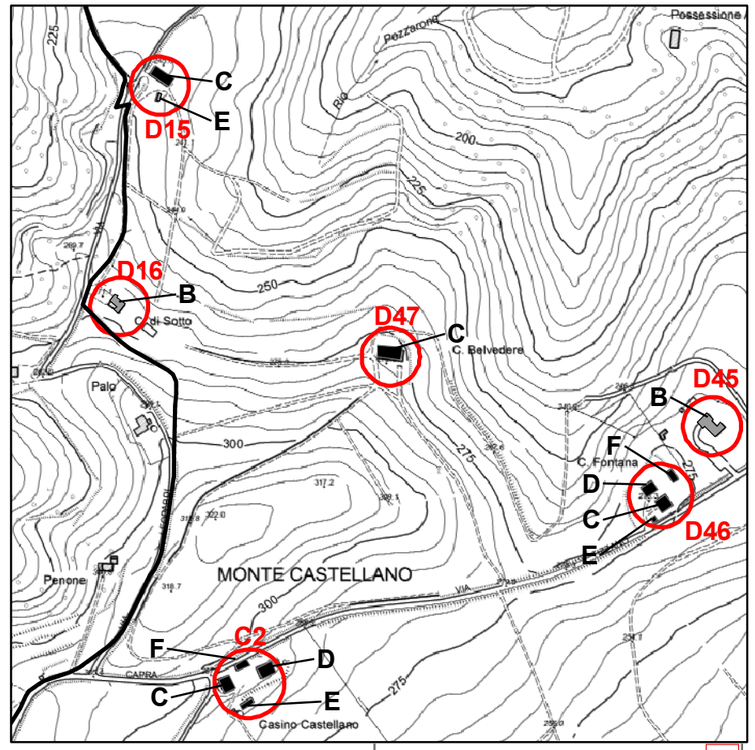
SEZIONE 2



SEZIONE 3

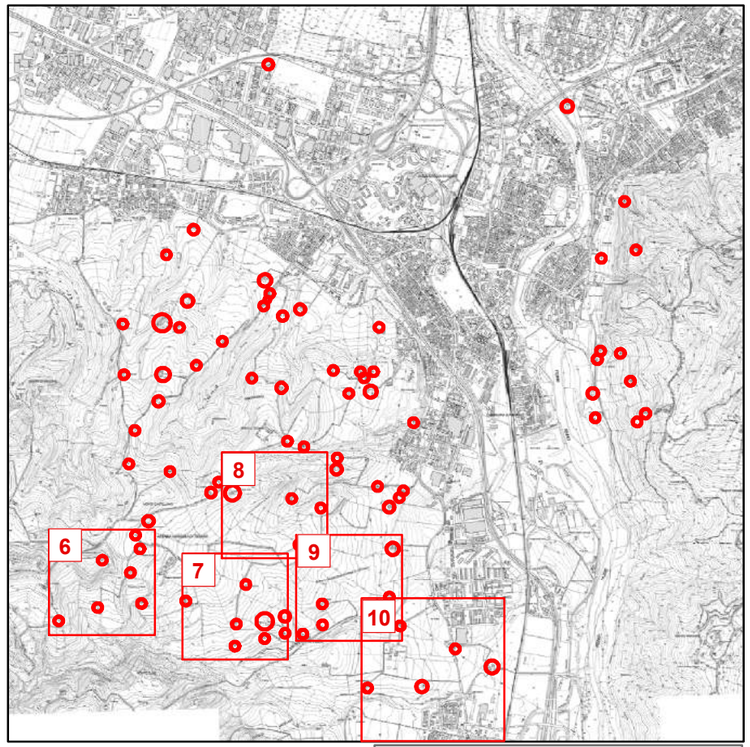


SEZIONE 4

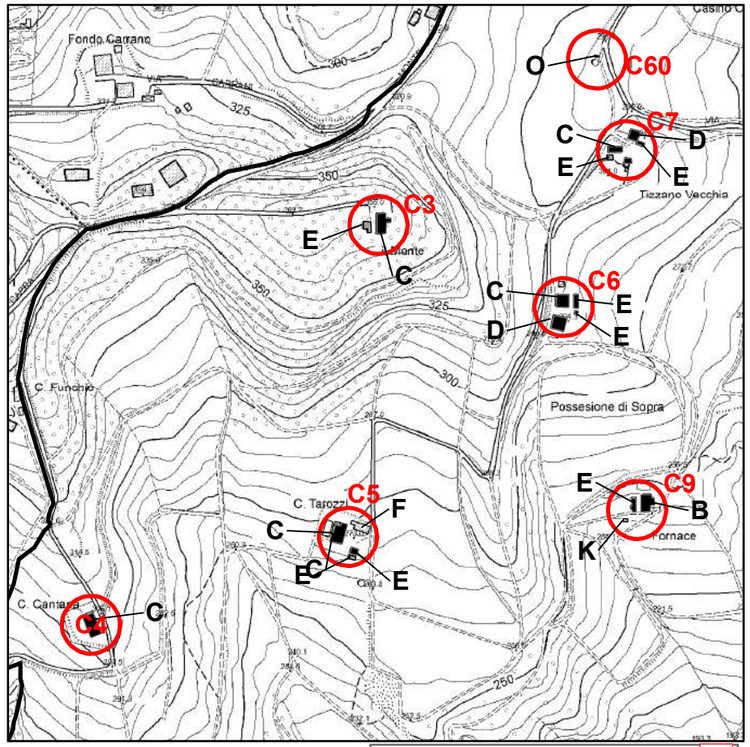


SEZIONE 5

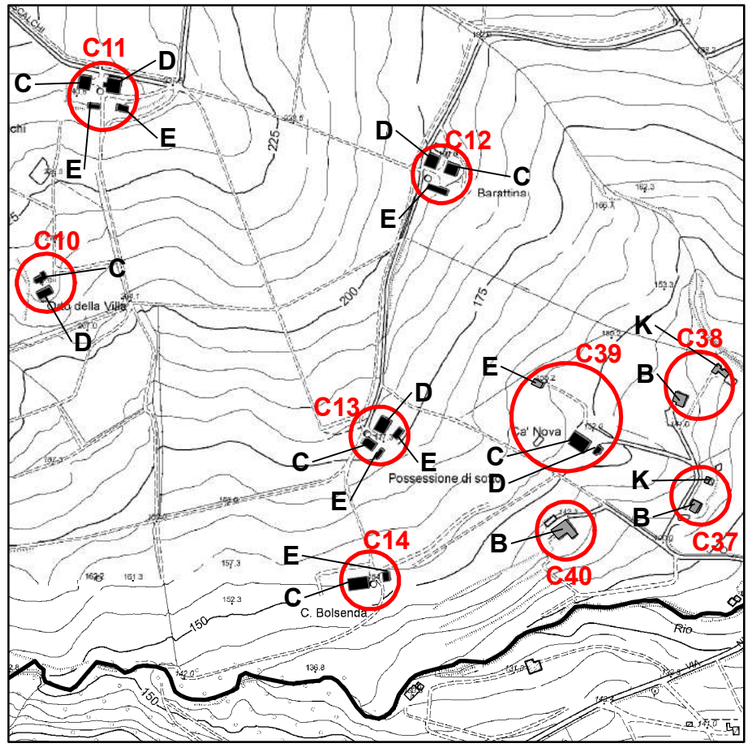
copia informatica per consultazione



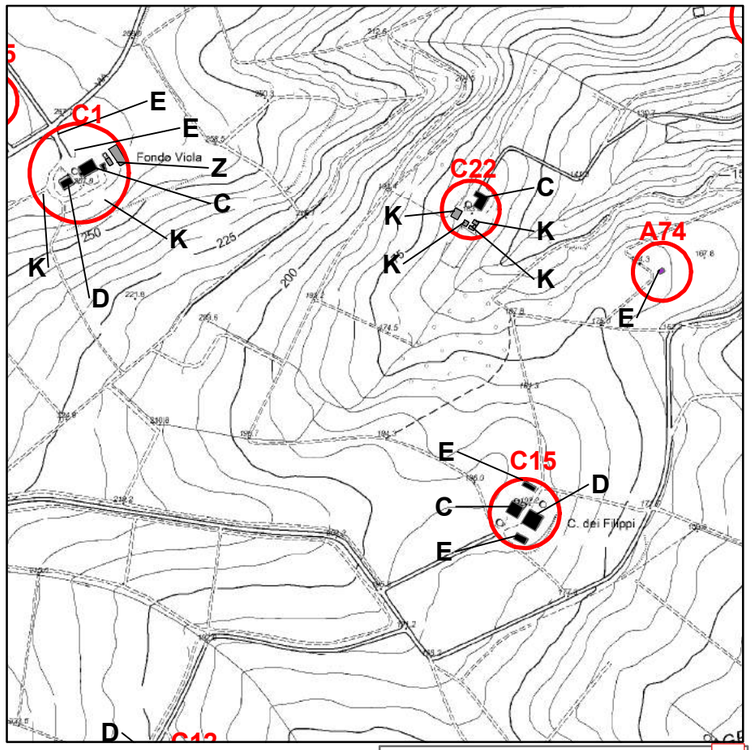
QUADRO UNIONE



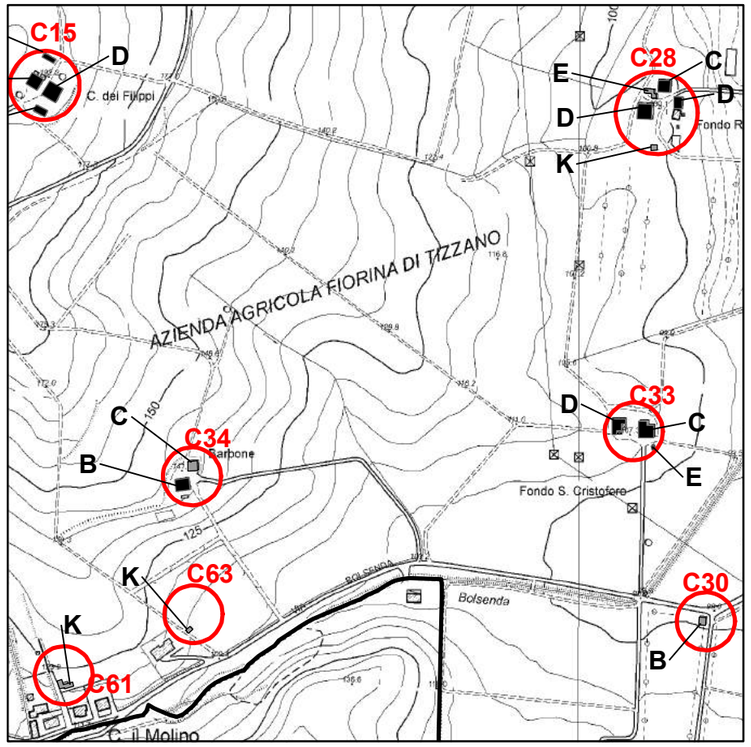
SEZIONE 6



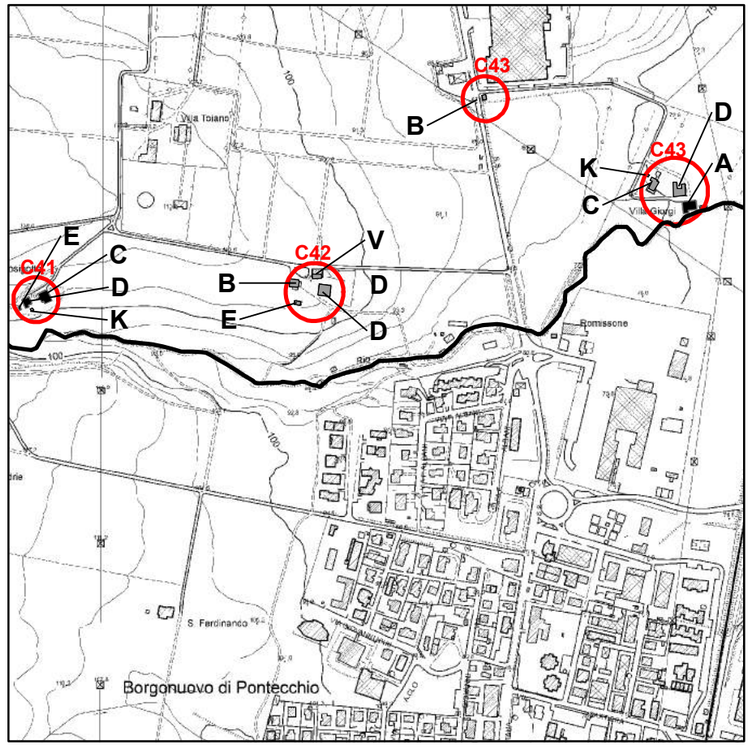
SEZIONE 7



SEZIONE 8

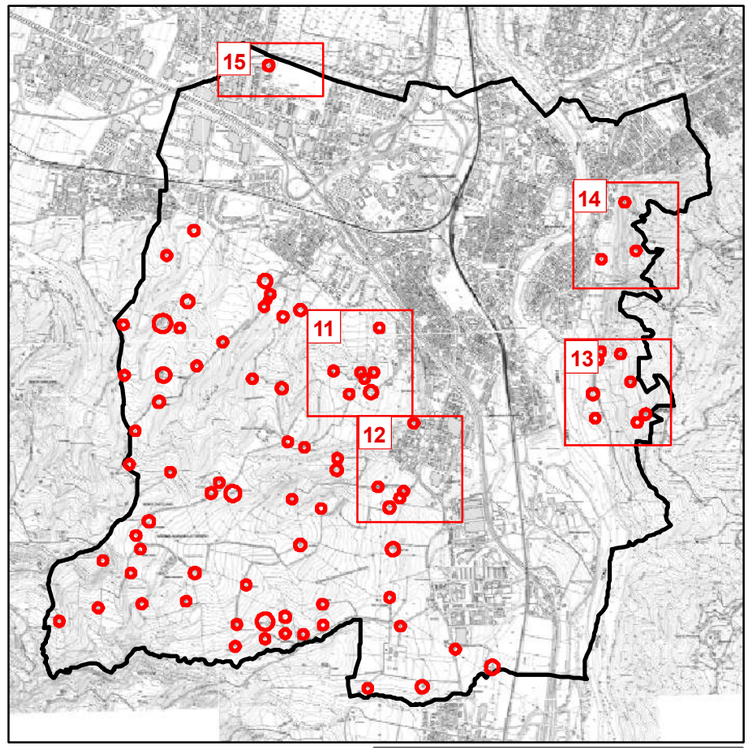


SEZIONE 9

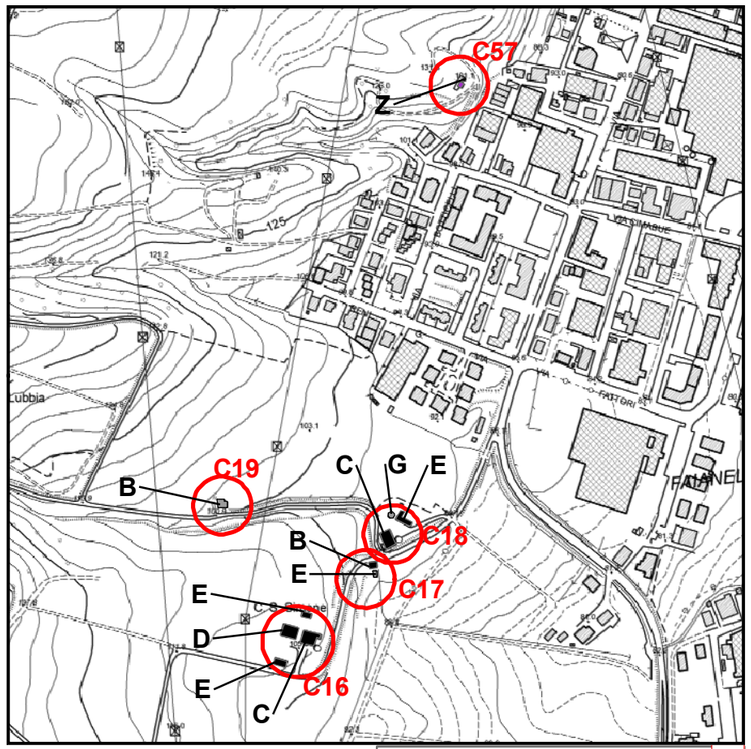


SEZIONE 10

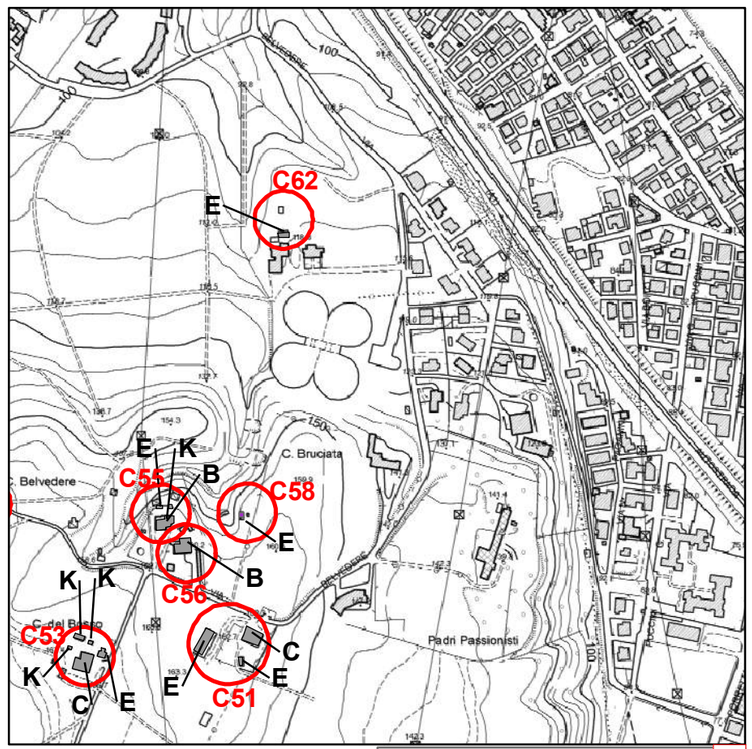
copia informatica per consultazione



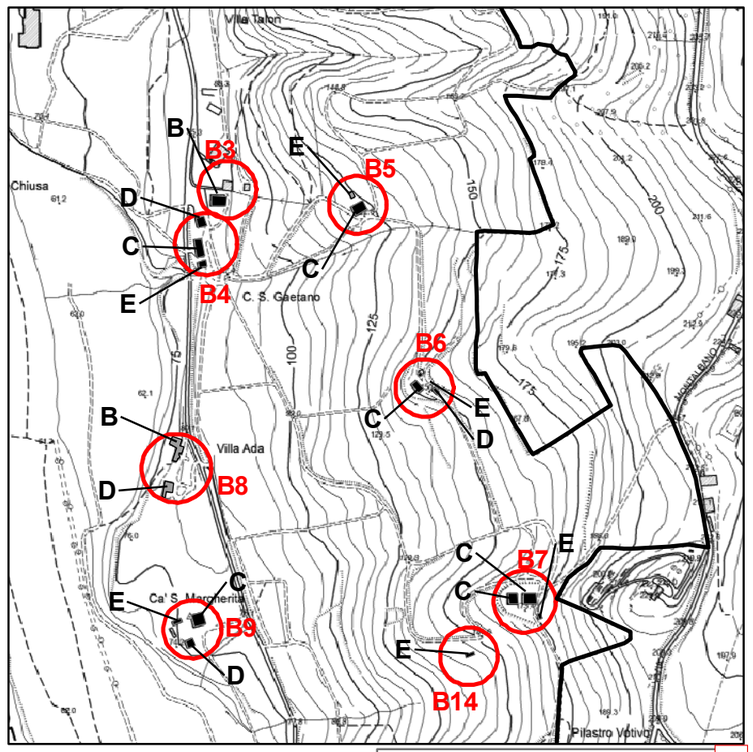
QUADRO UNIONE



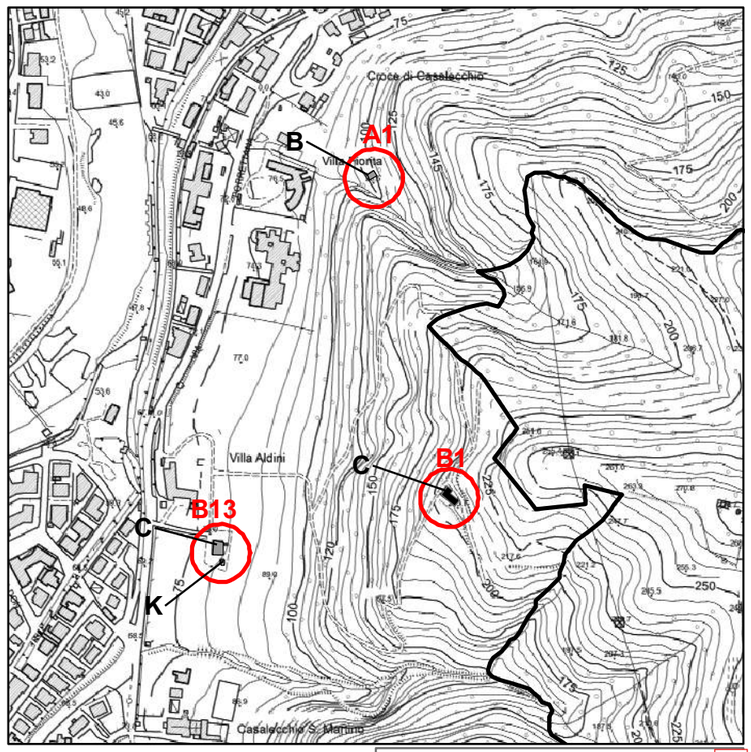
SEZIONE 11



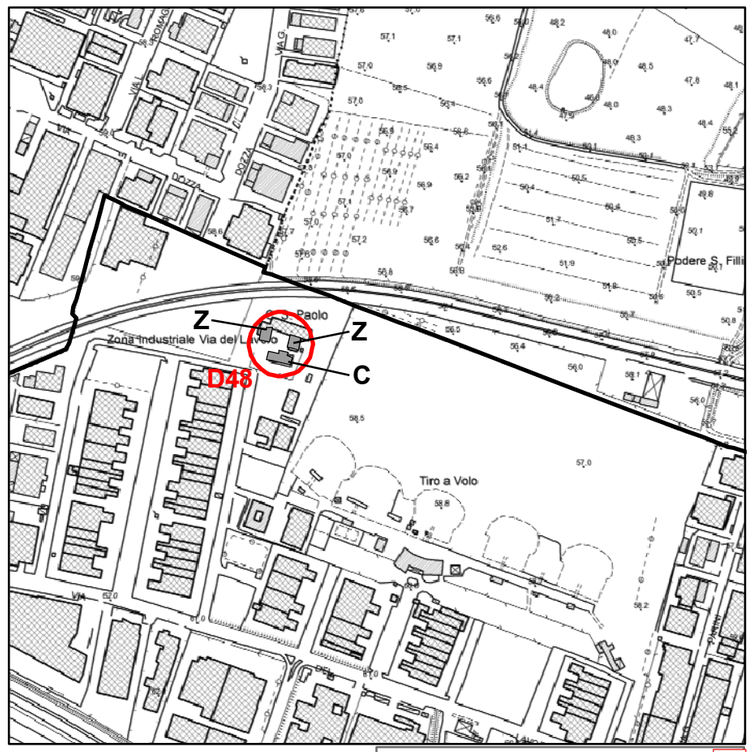
SEZIONE 12



SEZIONE 13

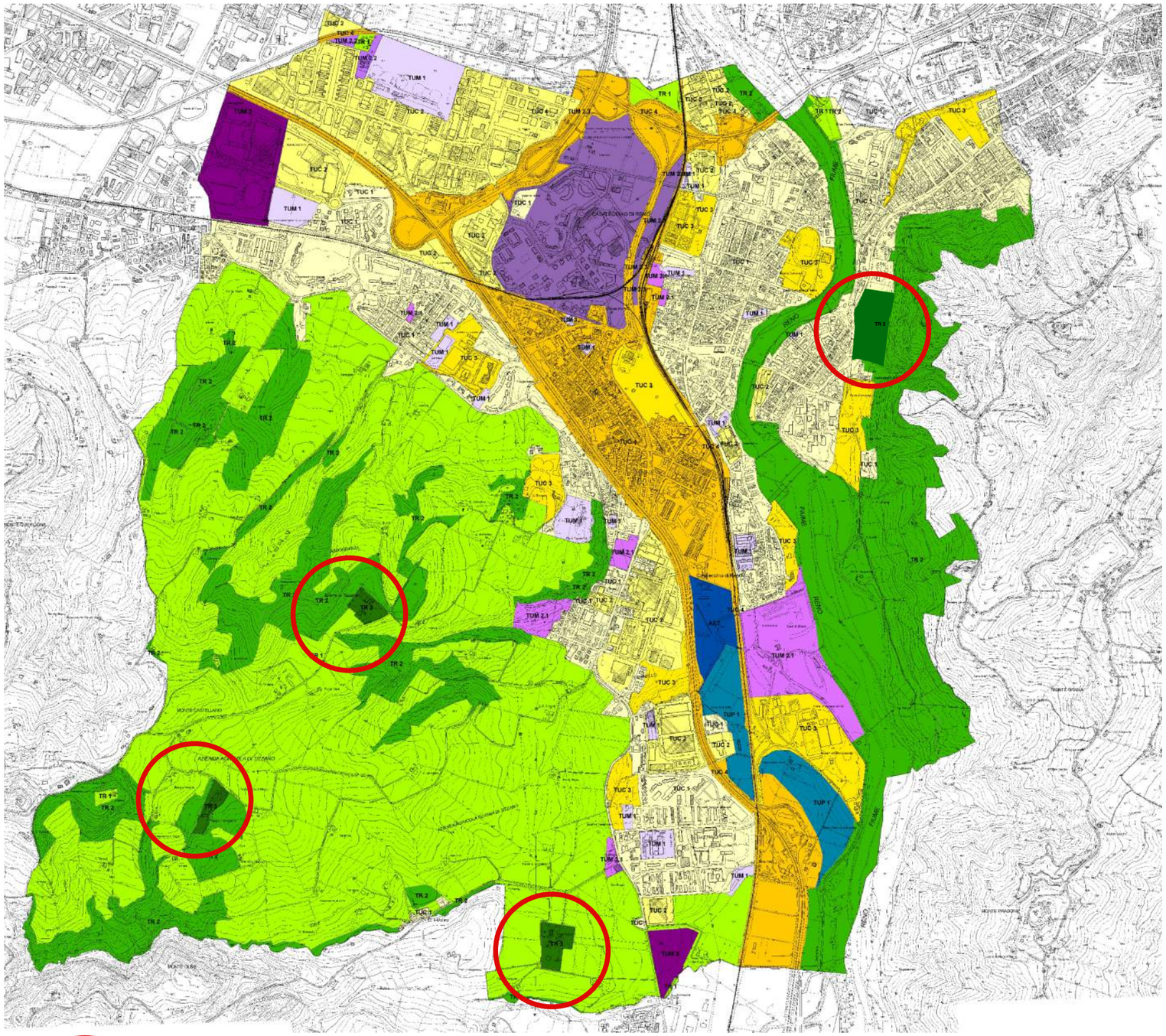


SEZIONE 14



SEZIONE 15

copia informatica per consultazione



TR 3 Nuclei storici in zona agricola

copia informatica per consultazione

ALLEGATO 2

SETTORE URBANO 4 - tavola 5 MANIN

AREA 34 Pua Meridiana

Stazione Garibaldi SBF

Stazione Garibaldi FF.SS.

Stazione Ecologica temporanea

VIA DELLA STAZIONE

Suburbana Bologna - Vignola

Ferrovia Porrettana BO - PT

AREA 10 Ripa Carbonari 2

AREA 13 Pua Carbonari 1

VIA CARBONARI

VIA PIAVE

Deposito ferroviario

AREA 14 Pua Cocco

VIA F.LLI ROSSELLI

VIA XXV APRILE

VIA SOZZI

1 MAGGIO

VIA MINGHETTI

VIA MANIN

VIA DON MINZONI

VIA MAMELI

VIA MARCOVIGI

VIA CAVOUR

VIA GARIBALDI

VIA SERENARI

VIA F.LLI BANDIERA

AREA 11 Riva Clementi

Giardino Caduti di via Fani

Giardino P. Venturi

P.zza STRACCIARI

VIA MAZZINI

VIA D'AZEGLIO

VIA BIXIO

VIA PORRETTANA

Ferrovia Porrettana BO - PT

Fiume Reno

cdr Villa Letizia

sme Marconi

centro sportivo

Spazio espositivo Il Punto

SMS liceo scientifico L. da Vinci

cdr Villa Iris

ani Centro

Casa della Conoscenza

Chiosco giornalaio

VEDI SETTORE URBANO 4 TAV. 3 Stadio - Piave

VEDI SETTORE URBANO 3 TAV. 2 Centro

Vincolo della riproposizione degli elementi architettonici importanti della facciata

4509	res
	RIGE

4501	res
	CONS

4504	res
	RIGE

4502	res
	RIGE

4506	res
	CONS

4507	res
	CONS

4508	res
	RIGE

4505	res
	CONS

4503	res
	CONS

N

Settore Urbano CENTRO - GARIBALDI

50 m 50 m

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna
******

Proposta N. 2016 / 361
Servizio Pianificazione e rigenerazione urbana

OGGETTO: LR 20/2000. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE, APPROVAZIONE IN CONFORMITA' ALL' ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RIADOZIONE DI PARTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 25/05/2016

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

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna
******

Proposta N. 2016 / 361
Servizio Pianificazione e rigenerazione urbana

OGGETTO: LR 20/2000. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE, APPROVAZIONE IN CONFORMITA' ALL' ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RIADOZIONE DI PARTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 27/05/2016

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

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna
******

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 48 del 26/05/2016

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/06/2016 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Casalecchio di Reno li, 01/06/2016

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SERPI ROCCO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna
******

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 48 del 26/05/2016

Certificato di Esecutività

Oggetto: LR 20/2000. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE). CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE, APPROVAZIONE IN CONFORMITA' ALL' ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RIADOZIONE DI PARTI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA .

Visto l'art. 134 – 3° comma – del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata in data 01/06/2016 è diventata esecutiva per decorrenza dei termini il 12/06/2016.

Casalecchio di Reno li, 14/06/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa GALLIANI RAFFAELLA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
Provincia di Bologna
******

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 48 del 26/05/2016

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/06/2016 al 16/06/2016 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Casalecchio di Reno li, 17/06/2016

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COMERCI FONTINA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

copia informatica per consultazione