

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica

VARIANTE AL RUE n.3
- adozione -
marzo 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SERVIZIO URBANISTICA
Responsabile: ing. Valerio Bonfiglioli
Istruttori tecnici: arch. Elena Lazzari – arch. Silvia Manelli
Disegnatrice: Catia Martinelli

Premessa

La presente variante si è resa necessaria dopo l'emanazione della Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013 con la quale la Regione Emilia-Romagna ha inteso semplificare la disciplina per l'edilizia. Nel fare ciò ha voluto anche entrare nel merito della strumentazione urbanistica comunale e relativa normativa d'attuazione / regolamenti prescrivendo che gli stessi *“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”* (art. 50 L.R. 15/2013, introduzione dell'art. 18 bis nella L.R. 20/2000: “Principio di non duplicazione della normativa sovraordinata”). Ciò deve necessariamente tradursi in una attenta e puntuale eliminazione di tutte le parti del RUE che riproducono leggi regionali o statali e, contestualmente, nell'inserimento di un espresso richiamo alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

Tra l'altro, sempre con la L.R. 15/2013, la Regione si è impegnata ad emanare degli atti di coordinamento tecnico (art. 12 L.R. 15/2013) con l'obiettivo di uniformare l'attività tecnico-amministrativa dei Comuni e, a tal fine, devono essere recepiti entro un termine prefissato decorso il quale tali atti andranno comunque a prevalere sulle previsioni con essi incompatibili. Alcuni di questi atti vanno a disciplinare argomenti che trovano oggi la propria definizione nel RUE (ad esempio la classificazione degli usi). E' pertanto necessario, in linea con quanto richiamato sopra, eliminare le parti del RUE disciplinate da tali atti di coordinamento regionali e farne un semplice rimando.

Onde evitare che il sopra descritto lavoro di ripulitura del RUE lasci cittadini e tecnici senza i riferimenti normativi, è previsto che detta disciplina sovraordinata venga messa a disposizione sui siti web istituzionali dei vari enti.

Vista la necessità di adeguare il RUE alla normativa regionale, si è voluta anche cogliere l'occasione per alcune correzioni sia normative che cartografiche.

Le correzioni alla cartografia sono principalmente riconducibili alla volontà di allineare il disegno vettoriale con cui sono rappresentati gli ambiti del RUE e il disegno raster con cui è riprodotta la Carta Tecnica Regionale utilizzata come base. Questa operazione consente di rendere la cartografia del RUE più leggibile e più “pulita”, oltre che ridurre di molto i margini di errore sulla classificazione delle aree poste al confine tra diversi ambiti.

Altri tipi di modifiche sono invece riconducibili alla correzione di errori puntuali e alla trasformazione di aree da ambiti di attuazione ad ambiti consolidati, laddove se e sia completata l'attuazione.

Infine, quale ultima tipologia di modifiche introdotte, sono state accolte alcune richieste di variante da parte di privati cittadini. Ciascuna viene specificatamente illustrata nel relativo paragrafo dedicato.

Riepilogando, la variante n. 3 si suddivide nei tre seguenti capitoli:

1. MODIFICHE ALLA **NORMATIVA**:

- ADEGUAMENTO ALLA L.R. 15/2013
- CORREZIONE ERRORI

1. MODIFICHE ALLA **CARTOGRAFIA**:

- CORREZIONE ERRORI
- CONVERSIONE IN AMBITO CONSOLIDATO DI COMPARTI ATTUATI

1. ACCOGLIMENTO **RICHIESTE DI PRIVATI**

Il testo del RUE vigente viene modificato con la seguente simbologia:

testo grassetto evidenziato = parti aggiunte

~~testo barrato~~ = parti eliminate

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
delle modifiche alla**

NORMATIVA

Indice:

Argomento n.1 SUE – Sportello Unico per l’Edilizia	5
Argomento n.2 CQAP – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio	6
Argomento n.3 Interventi edilizi in territorio rurale	11
Argomento n.4 Attività edilizia libera	14
Argomento n.5 Attività edilizia in aree parzialmente edificate.....	15
Argomento n.6 Titoli edilizi.....	17
Argomento n.7 Categorie d’intervento	22
Argomento n.8 Requisiti delle opere edilizie	38
Argomento n.9 Conformità edilizia e agibilità	46
Argomento n.10 Sanzioni per il ritardo o la mancata presentazione dell’istanza di agibilità	48
Argomento n.11 Pubblicità dei titoli edilizi e richiesta di riesame.....	50
Argomento n.12 Contributo di costruzione	52
Argomento n.13 Disciplina della viabilità	57
Argomento n.14 Distanza “D2” negli ambiti “AP_1”.....	58
Argomento n.15 Superficie edificabile per interventi in zona agricola.....	59
Argomento n.16 Pubblico decoro e sicurezza degli spazi esterni.....	64

ARGOMENTO N.1 SUE – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Articoli modificati: 80

In recepimento dell'art. 4 della L.R. 15/2013, il quale disciplina i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), il corrispondente articolo del RUE viene sostituito con un rimando alla legge regionale.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

Art. 80 Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. La responsabilità di tutti i procedimenti amministrativi relativi alla trasformazione del territorio, è affidata ad un'unica struttura: lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) **la cui disciplina è contenuta nell'art. 4 della L.R. 15/2013.** ~~A tal fine le pratiche edilizie devono essere presentate al medesimo Sportello unico per l'edilizia per la verifica preventiva di completezza, con le modalità specificate nell'apposito regolamento di organizzazione.~~
2. ~~Il SUE, anche tramite strumenti telematici, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini, ai progettisti ed agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi, mette a disposizione la modulistica ed ogni preventiva informazione relativa ai procedimenti di competenza, nonché fornisce le comunicazioni, formali ed informali, sullo stato di quelli in corso. Il SUE, anche avvalendosi dell'ufficio per le relazioni con il pubblico, nonché di mezzi telematici, garantisce che sia consentito l'accesso agli atti di competenza previsto dall'art. 22 della l. 241/90.~~
3. ~~Il SUE cura altresì i rapporti con le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti di propria competenza, provvedendo in particolare all'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta, e di ogni atto di assenso, comunque denominato.~~
4. ~~Con apposito atto di organizzazione, l'amministrazione comunale può conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.~~
5. ~~Tramite accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, può essere istituito uno sportello unico per l'edilizia sovracomunale, con competenza estesa al territorio dell'associazione Terre d'acqua, al quale conferire parte o totalità delle competenze dei SUE comunali.~~
6. ~~Nel rispetto del RUE, con atto di organizzazione, sono disciplinati il funzionamento, le responsabilità, i procedimenti di competenza del SUE. Tale atto può altresì prevedere che per la presentazione di istanze al SUE sia richiesto il versamento di diritti predeterminati in funzione della complessità del procedimento, dei costi sostenuti per la relativa attività istruttoria, nonché dei diritti eventualmente da versarsi per i pareri e gli atti di assenso da richiedersi da parte dello sportello ad altre amministrazioni.~~

ARGOMENTO N.2

CQAP – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Articoli modificati: 81-82-83-84

In recepimento dell'art. 6 della L.R. 15/2013, il quale disciplina la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), viene eliminato il contenuto degli articoli che nel RUE riportavano la medesima disciplina lasciando, in ciascuno, un espresso richiamo alla normativa regionale. Visto che la stessa domanda al RUE, ovvero all'Amministrazione Comunale, la scelta se sottoporre all'esame della Commissione anche gli strumenti urbanistici, si propone di prevedere tale parere specificando che per "strumenti urbanistici" si intendono solo quelli di natura attuativa (Piani Urbanistici Attuativi – PUA). Altresì, visto che sempre la normativa regionale demanda al Consiglio Comunale la definizione della composizione e delle modalità di nomina della Commissione, si mantiene sostanzialmente il contenuto dell'attuale art. 83 apportando solo alcuni aggiornamenti.

Oltre agli articoli direttamente riferiti alla CQAP è necessario modificare anche alcuni articoli dove ci sono dei richiami alla stessa. Infatti, la L.R. 15/2013 ha introdotto una modifica rilevante ai compiti della CQAP sottoponendo alla stessa solo ed esclusivamente gli interventi sugli edifici vincolati e in aree soggette a vincolo paesaggistico. E' necessario, quindi, eliminare / modificare quelle parti del RUE dove si prevedeva il parere della CQAP anche per altri casi.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

Art. 81

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), di seguito denominata "Commissione", è l'organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, **per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e si esprime sui casi di cui al comma 2 dello stesso articolo** ai fini dello svolgimento dei seguenti compiti comunali:
 - a) il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dal D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni anche nell'ambito di conferenze di servizi;
 - b) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici di interesse storico architettonico";
 - c) l'esame della denuncia di inizio attività per gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 o gli immobili classificati come "edifici di interesse storico architettonico" dal PSC;
 - d) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano all'interno dell'ambito urbano storico.
2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale ed esprime il proprio parere relativamente a:
 - interventi di nuova costruzione di edifici;
 - ampliamenti di edifici, significativi sotto il profilo della qualità urbana, architettonica paesaggistica o ambientale;
 - valutazioni preventive, se richieste su proposte di intervento assoggettato a permesso di costruire o su strumenti urbanistici e loro varianti;
 - altri interventi particolarmente significativi per la qualità urbana architettonica o paesistico-ambientale, con particolare riferimento a tutti gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia.
 - ogni altro intervento su proposta del responsabile del procedimento.
3. 2. La Commissione, **in forza di quanto previsto dall'art. 6, comma 2 lettera c, della L.R. 15/2013 e s.m.i.** esprime altresì il proprio parere **sull'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nonché, su proposta del**

Responsabile del procedimento, anche sulle varianti ai PUA o sugli strumenti urbanistici generali e/o loro varianti. in ordine:

- agli strumenti di pianificazione urbanistica di valenza attuativa (POC e PUA) e alle relative varianti;
- ai progetti di opere pubbliche di rilevante importanza urbana e paesaggistica, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

4. Nei casi individuati al comma 1, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di riesame di cui all'art. 127 del presente RUE.

Art. 82

Documento guida della CQAP

- 1. ~~La Commissione ha la facoltà di redigere un apposito documento guida o dichiarazione di indirizzi, sui principi e criteri ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione.~~
- 2. ~~La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.~~

- 1. La Commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri a cui si uniforma nell'esercizio della propria attività consultiva.**

Art. 83

Composizione e nomina della CQAP

- 1. ~~La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione.~~

2.1. Nell'osservanza dei principi di cui al comma 3 dell'art.6 della L.R. 15/2013 e s.m.i., la Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da **un massimo di** cinque esperti, esterni all'amministrazione comunale, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in discipline urbanistiche, paesaggistiche, progettazione, restauro, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, ovvero tra i rappresentanti delle categorie professionali della progettazione (architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali). La Commissione provvede, in occasione della prima convocazione, ad eleggere il proprio Presidente, scelto tra i membri della Commissione stessa.

2. Il personale tecnico dipendente dell'Amministrazione, cui sia demandata la competenza ad esprimere pareri in materia edilizia non può partecipare all'esame di progetti ricadenti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso il dirigente tecnico o funzionario responsabile, dovrà allontanarsi dalla riunione e non potrà in alcun modo partecipare alla discussione.

3. La Giunta comunale può procedere sulla base di un bando di evidenza pubblica e può richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali, la designazione di terne di professionisti tra i quali procedere alla scelta dei progettisti da chiamare a far parte della Commissione. La medesima richiesta può essere rivolta ad organismi culturali o scientifici operanti nel campo del governo del territorio.

4. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione. Non possono egualmente far parte della Commissione i membri degli organi politico-istituzionali dell'Amministrazione, né partecipare alle riunioni se non come uditori.

- 6- **5.** La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'amministrazione comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico per l'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.

Art. 84

Funzionamento della CQAP

1. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente per una sola volta. Decorso i cinque anni, la Commissione resta comunque in carica, in regime di prorogatio, fino alla nomina della Commissione sostitutiva.
2. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica.
3. In caso di decadenza, dimissioni, decesso o altro impedimento di uno o più membri della Commissione la Giunta comunale formalizza la decadenza dei membri stessi e provvede alla loro sostituzione, con le modalità indicate ai commi ~~2~~ **1** e ~~3~~ **2** dell'art. 83 del presente RUE e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
4. La Commissione si riunisce presso il Municipio. La convocazione deve essere comunicata per iscritto, anche via fax, o in forma elettronica dal Segretario, sentito il Presidente e pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra cui il presidente o il vicepresidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
5. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro **termini di legge previsti per i rispettivi procedimenti** ~~il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti, in caso il titolo abilitativo sia una D.I.A., 60 gg. dal ricevimento degli atti, in caso il titolo autorizzativo sia un Permesso di costruire. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento, formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento al dirigente, precisando le motivazioni del mancato parere in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.~~
6. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, nelle seguenti forme:
 - a) convocazione o audizione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) svolgimento di un sopralluogo;
 - c) richiesta di elaborati integrativi o specificativi.
7. I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato di fatto delle caratteristiche dell'immobile e dell'area nel quale si inserisce l'intervento esaminato, alle caratteristiche di qualità del progetto e agli effetti che lo stesso comporta. La Commissione esprime uno dei seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole, con prescrizioni;
 - c) parere sospensivo per richiesta di chiarimenti relativi agli elaborati presentati o per richiesta di elaborati integrativi contenenti le modifiche progettuali atte a consentire una valutazione positiva del progetto a seguito di rielaborazione
 - d) parere contrario motivato, con indicazione degli elementi impeditivi dell'intervento.È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta comunale, e la segnalazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.

9. È **Può essere** presente ai lavori della Commissione, ~~con funzione di Segretario verbalizzante~~, il tecnico comunale dello Sportello Unico Edilizia che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
10. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio per 15 giorni, ovvero presso l'ufficio dello Sportello unico dell'edilizia e nel sito web del Comune **secondo le disposizioni del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.**

CAPO II

VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO

Art. 85

Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente, allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.
2. La relazione predisposta dal professionista ai sensi del comma 1 specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto della valutazione preventiva, le caratteristiche principali dell'intervento che si intende realizzare, avendo riguardo alla destinazione di zona e di area, alla tipologia e alla modalità di intervento, agli usi previsti, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché agli altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generali o settoriali, nonché in atti amministrativi di apposizione di vincolo. Alla relazione non devono essere allegati elaborati grafici che abbiano contenuto progettuale. Nella relazione può essere altresì evidenziato ogni specifico elemento della strumentazione urbanistica comunale o degli atti interpretativi della stessa di dubbia o difficile interpretazione, al fine di chiederne le corrette modalità di applicazione rispetto al progetto in esame.
3. Lo sportello unico per l'edilizia, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione, esprime la propria valutazione preventiva in merito alla ammissibilità dell'intervento che presenti le caratteristiche indicate dalla relazione prevista dal comma 1. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente, secondo quanto indicato nella relazione presentata.
4. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero le previsioni della relazione tacitamente assentite sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC e PUA) che interessino gli ambiti interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.
5. La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero la relazione tacitamente assentita deve essere ~~allegata in copia alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività~~ **richiamata nella comunicazione o nel titolo abilitativo.** Il medesimo atto può essere ~~allegato alla~~ **richiamato nella** richiesta di parere preventivo della Commissione di cui all'art. 86 del presente RUE.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

Art. 86

Parere preventivo della Commissione

1. Con il parere preventivo la Commissione esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo. **da sottoporre a titolo edilizio.**

2. Il parere preventivo può essere richiesto per le opere edilizie per le quali deve essere acquisito il parere della Commissione, nonché per i PUA di iniziativa privata previsti dal POC.

3. La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere **o presentare la comunicazione o il titolo abilitativo** ~~il permesso di costruire, a presentare la denuncia di inizio attività~~ ovvero a depositare il PUA. Alla domanda **è allegato il** ~~sono allegate tre copie del~~ progetto preliminare dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, tutti riducibili in formato UNI A4:

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i PUA e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nella eventuale valutazione preventiva.

In particolare per tutti gli interventi che ricadono in posizione esterna al perimetro del territorio urbanizzato del definito alla data del 27 giugno 2001 (data di pubblicazione dell'avviso della avvenuta adozione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico), per i territori ricadenti nel bacino del fiume Reno e del 16 novembre 2001 (data di adozione del Piano Stralcio per il bacino del torrente Samoggia da parte del Comitato Istituzionale), dovrà inoltre essere dichiarata la fattibilità dell'intervento in relazione alla eventuale presenza di "Aree ad elevata probabilità di inondazione" ai sensi dell'art. 59 delle NTA del PSC; per tutti gli interventi che ricadono in posizione esterna al limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11 febbraio 2003 (data di adozione delle NTA del PTCP) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR, dovrà essere dichiarata la fattibilità dell'intervento in relazione alla eventuale presenza di "Tutela archeologica della via Emilia", "Zone di tutela degli elementi della centuriazione", "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", "Fascia di tutela fluviale", "Fasce di pertinenza fluviale" ai sensi degli artt. 23, 24, 43, 50 e 51, delle NTA del PSC.

4. Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.

5. Il parere preventivo è espresso dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

6. ~~Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo qualora lo stesso sia uguale a quello presentato per il parere preventivo.~~ Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

7. Il rilascio del parere preventivo è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, determinate nello specifico atto con il quale vengono fissati i diritti di Segreteria.

ARGOMENTO N.3

INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE

Articolo modificato: 48

Avendo recepito gli articoli della L.R. 15/2013 sulla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio così come illustrato all'Argomento n. 2, ne consegue che viene meno il parere del suddetto organo sugli interventi di nuova costruzione in territorio rurale. Le valutazioni sul corretto inserimento, paesaggistico e architettonico, dei futuri nuovi edifici è quindi in capo allo Sportello Unico per l'Edilizia rispetto al quale si ritiene opportuno fornire delle indicazioni su cui basare tali valutazioni.

Si propone, a tal fine, di integrare l'articolo relativo alle prescrizioni particolari per il territorio agricolo con alcune specificazioni mutuata dall'orientamento finora intrapreso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 48

Prescrizioni particolari per il territorio rurale

1. Negli ambiti ARP, AVA e AAP del territorio rurale, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) per l'applicazione delle NTA del PSC e del RUE si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di adozione del PSC, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza;
 - b) nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole è esclusa l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Tale esclusione vale anche per le unità poderali agricole ottenute a seguito di frazionamenti e/o modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari;
 - c) ai fini della definizione della superficie minima di intervento (SMA), per l'applicazione del RUE, i frazionamenti e/o le modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari successivi alla data di adozione del PSC possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal RUE per il tipo di edificio e di ambito agricolo cui si riferiscono. In ogni caso, ai fini edificatori, non è riconosciuta la formazione di aziende residue inferiori a 3 ettari.
 - d) le nuove costruzioni agricole, quando ammesse dal presente RUE, dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti escludendo l'edificazione sparsa, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti; dovranno inoltre essere integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:
 - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva;
 - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale;
 - caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali;
 - impiego di sistemi strutturali e di materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale;
 - impiego di strutture prefabbricate, purché con pendenza del tetto corrispondente alle pendenze tipiche della tradizione locale e con tamponamento delle pareti perimetrali che mascheri completamente la struttura prefabbricata;
 - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico, **con le seguenti specificazioni:**
- CAPANNONI AGRICOLI:**
- la struttura di copertura dovrà avere la pendenza tipica della tradizione locale (30-35%);
 - si dovrà utilizzare un manto di copertura in coppo o tegola di laterizio oppure di materiale dall'aspetto estetico similare;
 - la tipologia degli infissi dovrà adottare telai che richiamino la tipologia più tradizionale (non finestre a nastro con serramenti tipo Naco oppure U-glass, ecc.);

- le strutture verticali di tamponamento dovranno essere tinteggiate con cromie tipiche della tradizione rurale;
- le colonne dei fabbricati in struttura prefabbricata dovranno essere tinteggiati della stessa cromia del tamponamento.
- si dovranno adottare delle misure di mitigazione ambientale ricorrendo ad opportune schermature arboree;

ABITAZIONI:

- la forma planivolumetrica dovrà essere regolare prevedendo l'integrazione dei volumi accessori;
 - la struttura di copertura dovrà avere una pendenza tipica della tradizione locale (30-35%) e non essere articolata o spezzettata su diversi livelli;
 - si dovrà utilizzare un manto di copertura in coppo o tegola di laterizio;
 - saranno ammesse tipologie costruttive innovative e a risparmio energetico ma con finiture esterne tradizionali (tipo intonaco tinteggiato);
 - si dovrà perseguire uniformità nella tipologia delle bucaure;
 - il posizionamento delle bucaure nei prospetti dovrà avvenire seguendo principalmente criteri di ordine e simmetria;
 - i sistemi di oscuramento dovranno essere scelti fra quelli della tradizione (scuri, persiane, ecc.), preferibilmente in materiali naturali. È esclusa l'installazione di avvolgibili (tipo tapparelle, ecc.).
- e) per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ovvero per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, che non possano essere serviti da pubblica fognatura, è vietato lo scarico delle acque reflue, senza un preventivo trattamento, in acque superficiali o sul suolo. Dovranno pertanto essere previsti sistemi di depurazione privati secondo le disposizioni normative vigenti;
- e) le strutture per il ricovero dei cavalli e degli animali d'affezione dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale o in legno, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) in tutti gli interventi edilizi dovranno essere adottate le necessarie misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, volti alla minimizzazione dei fattori di impatto ed alla massimizzazione degli effetti di valorizzazione ed integrazione con i caratteri naturalistici degli ambienti interessati, attraverso l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree;
- g) il rilascio dei titoli abilitativi relativi a
- nuove costruzioni agricole,
 - recupero ad uso abitativo di edifici rurali preesistenti,
 - realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali),
- quando tali interventi siano ammessi dal presente RUE e quando per tali interventi non sia possibile l'allacciamento ad una rete di pubblica fognatura recapitante ad un depuratore, è subordinato all'esecuzione di un'indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo;
- h) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento, dovrà essere previsto l'allacciamento alla pubblica fognatura in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato; nel caso questo non fosse possibile è fatto obbligo di idoneo trattamento delle acque reflue nel rispetto dei limiti di qualità di cui al D.lgs. n. 152/2006 e della normativa regionale vigente; gli scarichi domestici (e assimilabili) non recapitanti in pubblica fognatura devono essere sottoposti ad un trattamento appropriato da individuarsi tra le seguenti tipologie:
- Degrassatore, fossa Imhoff e subirrigazione o subirrigazione con drenaggio prevista dalla D.G.R. 1053/2003 Tab. A, punto 10, da realizzarsi come indicato dalla Delibera di C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977;
 - Fitodepurazione, da realizzarsi secondo le specifiche tecniche contenute nell'Allegato 4 alla "Relazione – Variante PTCP in recepimento del PTA regionale";
- i) per tutti gli insediamenti ricadenti in territorio rurale, ricompresi entro le seguenti aree:
- "aree di salvaguardia delle captazioni";
 - "aree di ricarica della falda: Settore di tipo D e B";
 - "aree a vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata
- per lo smaltimento delle acque nere non è comunque ammessa la subirrigazione o l'utilizzazione di fosse a dispersione diretta;
- l) i bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali, fermo restando la conformità ai "requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale" stabiliti dalle "Disposizioni attuative del D.M. 7 aprile 2006 (Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati da fonte agricola - Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti

di allevamento)” emesse dalla R.E.R. e dalla L.R. 4/2007. Ove ammessi, essi dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l’impatto ambientale e paesaggistico e comunque a distanza non inferiore a:

- 100m dalle abitazioni esistenti;
- 300 m dai confini con ambito non rurali;
- 20 m dai confini di proprietà;
- 20 m dagli edifici non abitativi.

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell’argine del lagone di accumulo.

Le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, arginature perimetrali, fossi di guardia, fasce di mitigazione vegetazionali la cui manutenzione e reintegrazione (in caso di deperimenti e/o fallanze) dovrà essere garantita al ritiro degli atti abilitativi da apposita Convenzione e specifica garanzia fideiussoria).

- m) per gli edifici esistenti di cui sia previsto il recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso l’insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

Per gli edifici il cui volume sia superiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie originariamente destinate ad allevamenti di bestiame o per i capannoni prefabbricati, è ammesso l’insediamento di un numero maggiore di alloggi, in ragione di uno ogni 600 mc di volume esistente."

E' ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l’ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti;

- n) in tutti i casi di intervento per il recupero dei fabbricati esistenti in ambito rurale, le superfici pavimentate a seguito degli interventi stessi dovranno essere limitate alle sole zone destinate a parcheggio, nelle quantità richieste o ammesse dalle presenti norme, e ai percorsi pedonali e di accesso carraio. Tutti i percorsi e le zone a parcheggio dovranno essere realizzati con materiali tipici della tradizione locale;
- o) al fine di valorizzare e salvaguardare il particolare assetto paesaggistico presente, all’interno delle “Zone di tutela degli elementi della centuriazione”, degli “Ambiti di particolare interesse storico”, e delle “Aree interessate da Partecipanze e da Consorzi Utilisti”, come definite rispettivamente all’art. 24, all’art. 26 e all’art. 27 delle NTA e individuate nelle tavole di PSC, gli interventi che comportino la realizzazione di nuovi corpi edilizi, anche collegati agli usi agricoli, o di manufatti tecnici (tettoie, recinzioni ...), e la nuova viabilità podereale ed interpodereale, dovranno risultare coerenti con l’organizzazione territoriale esistente, preservare la leggibilità degli allineamenti e dei tracciati originari, garantire che sia conservata la percezione del paesaggio e delle relazioni tra il territorio rurale e le componenti storiche e architettoniche, secondo quanto disposto negli articoli citati;

[omissis]

ARGOMENTO N.4

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Articolo modificato: 11

In recepimento dell'art. 7 della L.R. 15/2013, il quale disciplina l'attività edilizia libera, è necessario modificare i riferimenti normativi riportati nell'articolo 11 del RUE nel quale viene trattato il medesimo argomento.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 11

Attività edilizia libera

1. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR n. 380 del 2001, contenuta nell'art. 5 del D.L. n. 40 del 2010, convertito con modifiche dalla Legge 22.05.2010, n. 73 e successive modificazioni. **7 della L.R. 15/2013 e s.m.i.**
2. Rientrano nell'attività edilizia libera anche le c.d. "casette in legno" ed i "gazebo", anche dotati di copertura e pareti perimetrali, che abbiano superficie coperta inferiore a 8 mq e che non determinino trasformazione permanente del suolo. Tali realizzazioni possono ritenersi accomunabili agli "elementi di arredo" di cui all'art. 6, comma 2 lett.e) del D.P.R. 380/2011, e pertanto seguiranno le stesse procedure abilitative. Questi elementi di arredo sono ammessi nella misura di n. 1 per ogni area pertinenziale di proprietà esclusiva e/o condominiale, nel rispetto del regime delle distanze previsto dal Codice Civile. Sono intese "aree pertinenti" gli spazi esterni (es. giardini, cortili, corti, ecc.), ma anche balconi, terrazzi e lastrici solari. Non costituendo attività edilizia, i manufatti così individuati sono ammessi su tutto il territorio comunale, ad esclusione dell'Ambito urbano storico (AS) e dei "principali complessi architettonici storici non urbani". Nelle "zone ed elementi di tutela" di cui al Titolo II del PSC, la possibilità di realizzare detti manufatti è subordinata ad una pertinente valutazione e/o ottenimento di pareri o nulla-osta da parte degli Enti od Amministrazioni competenti.

ARGOMENTO N.5

ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE EDIFICATE

Articolo modificato: 48

Il presente argomento recepisce i contenuti dell'art. 8 della L.R. 15/2013, che disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale fino all'approvazione del medesimo. Nello specifico si tratta degli ambiti "ARS" ed "APR" che nel RUE vengono richiamati nell'articolo 48 essendo quest'ultimo il disposto normativo contenente prescrizioni di carattere generale per il territorio rurale e che, quindi, viene preso a riferimento per gli ambiti suscettibili all'edificazione fintanto che non sono assoggettati a POC.

Le modifiche che si rendono necessarie ai fini dell'adeguamento alla L.R. 15/2013 consistono nell'eliminare la possibilità di realizzare ampliamenti (AM) agli edifici esistenti in quanto ciò non è previsto dalla normativa regionale.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 48

Prescrizioni particolari per il territorio rurale

[omissis]

13. Negli ambiti ARS del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) ~~e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq di SU e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq di SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC,~~ con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.
E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari, sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.
14. Negli ambiti APR del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il mutamento di destinazione d'uso verso usi residenziali, la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC). ~~L'ampliamento (AM) è ammesso esclusivamente per gli usi produttivi e terziari, nella misura massima del 20% della SU con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC).~~ Negli edifici residenziali è ammessa la conferma del numero di alloggi esistenti alla data di adozione del PSC.
15. Negli ambiti destinati ad ospitare le dotazioni ecologiche (DOT_E) del PSC, in assenza di POC, sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, compresa la ristrutturazione edilizia (RE), la demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC) ~~e l'ampliamento (AM) nella misura massima del 20% per costruzioni esistenti fino a 300 mq di SU e del 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq di SU, rispetto alla SU esistente alla data di adozione del PSC,~~ con le esclusioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici soggetti a tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ed edifici di interesse storico-architettonico classificati dal PSC). In tali edifici è ammesso l'insediamento di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC. Gli alloggi dovranno disporre di una SU non inferiore a 70 mq

di SU nel caso di un alloggio, di 140 mq nel caso di due alloggi e di 210 mq nel caso di tre alloggi, variamente articolabili fra loro, con una superficie destinata a locali di servizio alla residenza (superficie accessoria, garages, ecc) non inferiore al 20% della SU e non superiore al 60% della SU.

E' inoltre ammessa la conferma del numero di abitazioni esistenti alla data di adozione del PSC, in base al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che prevedano anche la realizzazione di nuove unità immobiliari, sono ammessi solo se è garantito il rispetto dei limiti acustici di norma, da verificare mediante apposito studio acustico.

Per l'edificio identificato con il simbolo di asterisco di colore grigio, in Comune di San Giovanni in Persiceto, è ammesso un incremento della SU esistente alla data di adozione del PSC pari a 300 mq di SU, a compensazione di accordi relativi alla realizzazione di opere infrastrutturali, da realizzare sia in ampliamento dell'edificio esistente che in un nuovo fabbricato ubicato nella stessa area di pertinenza.

ARGOMENTO N.6 TITOLI EDILIZI

Articoli modificati: dall'87 al 102

In recepimento degli artt. 9 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 della L.R. 15/2013, i quali definiscono e disciplinano i titoli edilizi abilitativi è necessario, per il principio della non duplicazione della normativa sovraordinata richiamato in premessa, eliminare il contenuto del RUE che riporta quanto già scritto nella normativa regionale e fare un semplice espresso richiamo ad essa.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

SEZIONE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 87 Titoli abilitativi

1. Fuori dai casi di attività edilizia libera di cui all'art. 11 del presente RUE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità agli strumenti di pianificazione è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000.
3. I titoli abilitativi sono ~~la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa.~~ **quelli dettati dalla normativa regionale, in particolare dall'art. 9 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 88 Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere ~~il rilascio del permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività i seguenti soggetti~~ **un titolo abilitativo**, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti dell'atto di costituzione dell'enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (L.11/71 e L. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti dell'autorità, quali:
 - il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, SNAM, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile, in copia conforme. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71. Il titolo ad intervenire potrà essere altresì attestato con presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi di legge.
3. Nei casi di cui alle lettere e), f), g) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispektorato Provinciale dell'Agricoltura.
4. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- a) il delegato, procuratore o mandatario;
 - b) il curatore fallimentare;
 - c) il commissario giudiziale;
 - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Art. 89

Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo

1. Non sono soggette ad autonomo titolo abilitativo **le opere indicate all'art. 10 della L.R. 15/2013 e s.m.i. alla quale si rimanda anche ai fini dell'applicazione del procedimento per il certificato di conformità edilizia, secondo quanto disciplinato dal presente Capo:**
- a) ~~le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;~~
 - b) ~~le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;~~
 - c) ~~le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;~~
 - d) ~~le opere pubbliche dei Comuni.~~
2. ~~I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica. A tale scopo, i medesimi progetti contengono una apposita relazione con la quale il progettista ne assevera la conformità alla suddetta normativa. Ai progetti dovrà per altro essere allegato un idoneo documento, sottoscritto dal progettista, che dovrà specificare la procedura prevista ai fini del riutilizzo di terre e rocce da scavo, la sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 34 punto 4 nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che comunque non potranno superare un anno.~~

SEZIONE II

~~DENUNCIA~~ - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 90

Interventi soggetti a ~~denuncia di inizio attività obbligatoria~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Gli art. 90, 91, 92 e 93 vengono sostituiti dai seguenti commi con i quali si fa rimando alla legislazione regionale.

1. **Il procedimento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è disciplinato dalla legislazione regionale e, in particolare, dagli artt. 13, 14, 15 e 16 della L.R. 15/2013 e s.m.i.. Ad essa si rimanda per quanto concerne:**
- **gli interventi soggetti a SCIA;**

- il procedimento;
- efficacia e validità;

2. Alla SCIA devono essere allegati gli elaborati di cui all'Allegato A e B dell'Atto di coordinamento approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 5266 del 04/02/2010

3. Gli interventi assoggettati a SCIA sono sottoposti al controllo secondo le modalità previste dalla legislazione regionale e, in particolare, dall'art. 14, comma 5, della L.R. 15/2013 e dall'Atto di coordinamento approvato dalla Giunta regionale della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 76 del 27/01/2014.

Art. 91

Disciplina della denuncia di inizio attività

Abrogato

Art. 92

Documentazione da allegare alla DIA

Abrogato

Art. 93

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

Abrogato

SEZIONE III

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 94

~~Interventi soggetti a permesso di costruire~~

Permesso di Costruire (PdC)

Gli art. 94, 95, 96, 97 e 99 vengono sostituiti dai seguenti commi con i quali si fa rimando alla legislazione regionale.

1. Il procedimento del Permesso di Costruire (PdC) è disciplinato dalla legislazione regionale e, in particolare, dagli artt. 17, 18 e 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i.. Ad essa si rimanda per quanto concerne:

- gli interventi soggetti a PdC;
- il procedimento;
- efficacia e validità;

2. Alla domanda di PdC devono essere allegati gli elaborati di cui all'Allegato A e B dell'Atto di coordinamento approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con propria deliberazione n. 5266 del 04/02/2010, fatte salve le eventuali prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o del PUA.

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di denuncia di inizio attività, ai sensi del precedente art. 90.

2. Sono in particolare soggetti a permesso di costruire gli interventi di:

- a) nuova costruzione e ampliamento;
- b) ripristino tipologico;
- c) ristrutturazione urbanistica;
- d) demolizione;
- e) recupero e risanamento delle aree libere;
- f) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo se relativo a edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
- g) ristrutturazione edilizia già descritti all'art. 28, comma 3 del presente RUE;

- h) ~~demolizione e contestuale nuova costruzione;~~
- i) ~~la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari collocati nell'ambito urbano storico, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;~~
- l) ~~le modifiche progettuali al permesso di costruire, di cui all'art. 100 del presente RUE;~~
- m) ~~gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 qualora ricadano all'interno dell'ambito urbano storico, ovvero nell'ambito di edifici assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.~~

Art. 95

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Abrogato

Art. 96

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

Abrogato

Art. 97

Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Abrogato

Art. 98

Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico

1. ~~La realizzazione di interventi in deroga agli strumenti urbanistici è ammessa, previa deliberazione del Consiglio comunale, **nei casi e con le modalità di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013.** esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e per quelli di interesse pubblico individuati dalla legislazione vigente, nell'osservanza dei limiti indicati dal comma 2.~~
2. ~~La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dal Codice Civile e dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC, dal PUA, ovvero previste dal previgente PRG e dai relativi strumenti attuativi, nel caso degli interventi diretti a dare attuazione alle aree urbanizzabili già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal PSC e dal RUE.~~
3. ~~Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.~~

Art. 99

Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

Abrogato

SEZIONE IV

VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO

Art. 100

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

Varianti in corso d'opera

Gli articoli 100, 101 e 102 vengono sostituiti dal seguente comma con il quale si fa rimando alla legislazione regionale.

1. **Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono ammesse con le modalità previste dall'art. 22 della L.R. 15/2013 e s.m.i.**

1. ~~Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 102, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f) del presente RUE.~~
2. ~~I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dall'art. 91, commi 4 e 5 e dall'art. 95, commi 4 e 5 del presente RUE.~~
3. ~~In tali casi, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire non costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere, entro il termine di validità del titolo abilitativo originario e il titolo abilitativo rilasciato è autonomo e indipendente rispetto a quello originale e soggetto ad una propria dichiarazione di inizio e fine lavori.~~

Art. 101
Variazioni minori in corso d'opera
Abrogato

Art. 102
Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività: **quelle definite all'art.14bis della L.R. 23/2004, introdotto dall'art. 41 della L.R. 15/2013.**
 - a) ~~il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione in aumento del carico urbanistico;~~
 - b) ~~gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;~~
 - c) ~~gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;~~
 - d) ~~gli aumenti della SU superiori a 100 mq;~~
 - e) ~~le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;~~
 - f) ~~ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.~~
2. ~~Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1, trovano applicazione ai fini:~~
 - a) ~~della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 100 del presente RUE;~~
 - b) ~~della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 101 del presente RUE;~~
 - c) ~~dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.~~
3. ~~In caso di variazione essenziale, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire devono essere presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. Implicano la presentazione o il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, ed hanno quindi un proprio termine di inizio e fine dei lavori.~~

ARGOMENTO N.7

CATEGORIE D'INTERVENTO

Articoli modificati: dal 19 al 35

In recepimento dell'art. 9, comma 1, della L.R. 15/2013, nel quale si dice espressamente che le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nell'Allegato della legge regionale, è necessario eliminare il contenuto del RUE che riporta quanto già scritto nella normativa regionale lasciando solo alcune specifiche che i Comuni di Terred'Acqua avevano concordato e condiviso con l'approvazione del RUE. Nelle modifiche di seguito illustrate viene recepito anche l'art. 28 della L.R. 15/2013 relativo al mutamento della destinazione d'uso in quanto il RUE lo disciplina fra le categorie d'intervento.

Una situazione particolare è quella delle sotto-categorie d'intervento del "Restauro e risanamento conservativo" (RC) identificate in RCA, RCB e RCC. La L.R. 15/2013 non prevede espressamente la suddivisione in sotto-categorie, tuttavia, si ritiene opportuno mantenerle come differenziazione interna all'intervento di RC in quanto, trattandosi di intervento conservativo, consente di adattarne meglio le possibili articolazioni alle fattispecie presenti sul territorio che sono molto varie e per le quali non è corretto operare una generalizzazione degli interventi che potrebbero risultare non ben tarate sulle specifiche finalità di conservazione. A suffragio di ciò deve anche essere tenuto in considerazione che l'applicazione di tale articolazione, nel corso dei primi 3 anni di vigenza dello strumento, ha fornito buone risposte in termini attuativi, per cui se ne propone il mantenimento.

A tal fine, le suddette sotto-categorie, vengono rinominate e rivisitate come "prescrizioni particolari", ciascuna associata ad una tipologia edilizia.

Di conseguenza, anche l'art.23 ("Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo") necessita di essere rivisto e, alla luce dei suoi contenuti, si ritiene opportuno renderlo specifico per gli edifici tutelati.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

CAPO III

INTERVENTI EDILIZI

Art. 19

Manutenzione ordinaria (MO)

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera a).

2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:

a) **si riportano a titolo esemplificativo i principali interventi ricadenti nella fattispecie della manutenzione ordinaria:**

- pulitura esterna, ripresa parziale o totale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti,
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione, quando questi siano realizzati con materiali compatibili con il contesto di intervento,

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, anche rivolti al risparmio energetico, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
 - tinteggiatura dei paramenti esterni, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
 - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
 - riparazione di pavimenti interni,
 - installazione di cancelletti e inferriate, purché uguali per tutto il fabbricato,
 - collocazione di tende esterne agli edifici, nel caso in cui questi ultimi prospettino su luoghi pubblici, nell'ambito urbano storico e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo quando diversamente disposto dalle specifiche normative comunali,
 - realizzazione ex-novo o ampliamento di impianti tecnici e realizzazione di opere costituenti pertinenza ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ove ammessi, fermo restando che è sempre vietata la collocazione di unità esterne degli impianti qualora interessino i prospetti esterni visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici (ad es. impianti di condizionamento o raffrescamento);
 - realizzazione, nell'ambito delle zone produttive, di strutture a tunnel mobili tipo copri-scopri, purché di univoca destinazione pertinenziale all'immobile principale.
- b) per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici

Art. 20 Manutenzione straordinaria (MS)

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

- 1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera b).**
- 2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**
 - a) in particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti; il rifacimento delle tinte esterne nell'ambito urbano storico e negli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, nonché la realizzazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.**
 - b) sono inoltre da considerare opere di manutenzione straordinaria:**
 - l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 115 del 30.5.2008;
 - la sostituzione di elementi architettonici (bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
 - l'installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - la costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - la realizzazione di pensiline o di analoghe strutture aventi oggetto inferiore o uguale a ml. 1,50, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
 - la collocazione di insegne e indicatori, limitatamente all'ambito urbano storico e per gli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, salvo quando diversamente disposto dalle specifiche normative comunali;
 - la costruzione di verande (terrazze o un balconi chiusi con un telaio in alluminio o legno o altro materiale, dotati di vetrate), con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;
 - le opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma dell'edificio, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso dell'immobile e delle singole unità immobiliari;
 - le modifiche dei prospetti degli edifici non legate ad altri interventi, quando siano salvaguardati allineamenti e uniformità dei prospetti stessi (a titolo di esempio: inserimento o allargamento di una finestra o di un porta, trasformazione di porta in finestra e viceversa) fermo restando il rispetto dell'impaginazione originale del prospetto interessato, con esclusione dell'ambito urbano storico e degli edifici di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC;

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, per gli edifici industriali ed artigianali;
- le pavimentazioni e le sistemazioni delle aree esterne pertinenziali che non riducano la superficie permeabile (SP);
- la realizzazione di recinzioni, quando queste non siano ricomprese in un intervento più generale sul fabbricato o sui fabbricati cui si riferiscono, ma vengano realizzate autonomamente.

Art. 21 **Restauro scientifico (RS)**

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

- 1. Costituiscono interventi di restauro scientifico quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera c).**
- 2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**
 - a) i progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storico-critica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.**

Art. 22 **Restauro e risanamento conservativo (RC)**

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nei commi 2 e 3 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

- 1. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera d).**
- 2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:**
 - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA),
 - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB),
 - restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) sono disposti dal PSC per gli edifici che rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e tipologico, sia in ambito urbano che rurale, in relazione alle diverse tipologie architettoniche e alla particolare rilevanza nel contesto urbanistico che li ospita, rappresentate nella cartografia del PSC e nelle schede di "Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico", come di seguito indicato:

- a) con la sigla RCA, le ville di notevole interesse storico-architettonico, le case padronali e gli edifici civili di particolare interesse storico-architettonico e artistico;**
- b) con la sigla RCB, i villini urbani e gli edifici civili e rurali di interesse storico-architettonico;**
- c) con la sigla RCC, gli edifici civili e rurali di interesse tipologico, compresi gli edifici specialistici e i fabbricati connessi a originarie funzioni produttive, quali mulini ecc.**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente RUE, le suddette tipologie sono sinteticamente richiamate nel modo seguente:

- **quelle di cui alla lett. a): restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)**
- **quelle di cui alla lett. b): restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)**
- **quelle di cui alla lett. c): restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC)**

- 3. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**

- a) in caso di interventi su edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di su fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture purché coerenti con la tipologia del fabbricato; dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della tradizione contadina (es. gelosie);

10. 4. Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:

- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
- conservazione e restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
- possibilità di realizzare di nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di sagoma) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). E' ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originario (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e solo per ripristinare elementi originari;
- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per:
 - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;
 - la struttura e il manto di copertura;
 - le partizioni orizzontali interne;
 - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;
 - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;
 - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;
 - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;
 - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;
 - le pavimentazioni esterne;
 - le recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.

Art. 23

Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo per gli edifici tutelati sottoposti a interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RCA, RCB e RCC) **messi in atto su edifici tutelati ex art. 18 del PSC** dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) **Strutture verticali**

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.
 - b) **Strutture orizzontali**

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, le opere di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammesse nel rispetto del sistema strutturale preesistente. In questi casi, la sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.
 - c) **Strutture di copertura**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. La sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi di uguale materiale è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.
 - d) **Manti di copertura**

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi, ove presenti.
Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi.
I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.
E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.
Non è ammessa più di una antenna televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia ovvero alle pertinenze condominiali del fabbricato.
 - e) **Collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino ed eventuale sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
Negli interventi di consolidamento di corpi scala originali è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.
Il vano dell'impianto dovrà comunque essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.
Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista l'installazione in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, del cavedio e del paramento murario.
 - f) **Impianti tecnici e tecnologici**

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire nel rispetto delle strutture preesistenti.
 - g) **Altezze utili**

Qualora la categoria di intervento prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste dal presente RUE per l'abitabilità dei locali, a condizione che la destinazione prevista sia compatibile con l'altezza del locale.
 - h) **Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.
E' possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

- i) **Archi e volte**
Gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti.
Per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di consolidamento, in presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio dovranno preventivamente essere concordati con la competente Soprintendenza.
- l) **Cornicioni**
E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli originali, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi.
I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.
- m) **Aperture**
Tutte le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria.
Quando ammesse dal presente RUE, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.
Quando ammesse dal presente RUE, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- i lucernari in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq,
- i lucernari dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio.
In relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dal presente RUE, con un minimo di superficie illuminante/ventilante = 1/16.
Sono in ogni caso esclusi terrazzi in falda e nuovi abbaini.
- n) **Paramenti esterni e intonaci**
Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali ad gli intonaci a base di calce idraulica naturale.
In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione degli stessi e tinteggiatura ai silicati.
In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta a base di calce idraulica naturale.
Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.
Le parti di paramento murario realizzate con la tecnica della gelosia dovranno essere conservate, prevedendo, ove necessario, infissi a vetro nella parte interna, con telai di dimensione ridotta in modo da ridurre al minimo la visibilità.
Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.
- o) **Tinteggiature esterne**
Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.
Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce.
Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.
Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi, in sede di rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere riproposti.
Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.
- p) **Infissi esterni (oscuranti)**
E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esterni di chiusura esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale.
Gli infissi e gli scuri esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere verniciati possibilmente ad olio, ad effetto opaco e comunque nei colori del repertorio tradizionale locale.
E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale.
Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto.
Per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili non a maglie aperte. Le serrande non potranno in ogni caso avere finitura esteriore in metallo cromato e non verniciato.

- q) **Elementi in ferro**
Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.
- r) **Elementi in pietra da taglio**
Quando esistenti, portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc. devono essere conservati e restaurati.
La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.
- s) **Pavimentazioni**
Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.
Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati utilizzando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
- t) **Elementi decorativi**
Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati.
In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, gelosie, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.
- u) **Pannelli solari, fotovoltaici, ecc.**
Non è ammessa l'installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria o per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sulla copertura o sulle pareti esterne; quando obbligatori in base alle normative vigenti, questi dovranno trovare ubicazione nelle aree di pertinenza. Potranno essere valutate soluzioni in copertura esclusivamente con sistemi a minimo impatto visivo (coppi fotovoltaici o simili), sulla base di uno specifico approfondimento progettuale, da rappresentare con simulazioni ad alto realismo.
- v) **Isolamento termico**
Ai fini di garantire un idoneo isolamento termico degli edifici, negli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B e C, è ammessa la realizzazione di fodere a cappotto, poste all'esterno del profilo del muro originario, finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, modificando la sagoma planimetrica dell'edificio, solo qualora non siano presenti apparati decorativi o architettonici sulle facciate. In tal caso dovranno essere adottati isolamenti posti all'interno delle murature esistenti. Per le medesime finalità di miglioramento dell'efficienza energetica, è ammessa la realizzazione di coibentazioni o di tetti ventilati, anche con modifica della linea di gronda, mantenendo fissa l'altezza corrispondente alla intersezione fra la parete esterna e la proiezione all'esterno dell'intradosso della copertura.
Per i fabbricati affacciati su strade pubbliche e piazze, gli isolamenti dovranno essere posti all'interno, ferma restando la possibilità da parte della Pubblica Amministrazione di individuare, con apposito Regolamento di assetto degli spazi pubblici, le strade e gli spazi per i quali possono essere ammessi interventi comportanti anche il restringimento degli stessi spazi pubblici.
- z) **Antenne paraboliche e impianti di raffrescamento**
L'inserimento di antenne paraboliche e impianti di raffrescamento è ammesso esclusivamente quando siano ubicati in posizione tale da non risultare visibili da spazi pubblici ovvero, quando siano opportunamente integrati con il paramento murario, in forma strutturale e non esclusivamente con utilizzo di tinte omogenee.

Art. 24

Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCA)

Prescrizioni particolari su edifici identificati con la sigla RCA

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A **su edifici classificati con la sigla RCA** debbono prevedere:
 - a) la valorizzazione e il restauro degli elementi artistico-decorativi (affreschi, dipinti, cornici, cornicioni, riquadrature delle finestre, ecc), sia all'interno che all'esterno dell'edificio,
 - b) la valorizzazione degli aspetti architettonici, con interventi di ripristino dei valori originali, mediante:
 - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,

- la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici, assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio;
 - c) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e i materiali dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne,
 - solai e volte,
 - scale,
 - tetto, con obbligo di ripristino del manto di copertura originale;
 - d) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo ~~di tipo A~~ **su edifici classificati con la sigla RCA** devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento, che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
 3. Il restauro e risanamento conservativo ~~di tipo A~~ **su edifici classificati con la sigla RCA** può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
 4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili **classificati con la sigla RCA e** ~~di tipo A~~ soggetti a restauro e risanamento conservativo deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini e l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.
 5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
 6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 25

Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCB)

Prescrizioni particolari su edifici identificati con la sigla RCB

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo ~~di tipo B~~ **su edifici classificati con la sigla RCB** debbono prevedere:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
 - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato,
 - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati;

- b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. I progetti di restauro e risanamento conservativo ~~di tipo B~~ **su edifici classificati con la sigla RCB** devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
 3. Il restauro e risanamento conservativo ~~di tipo B~~ **su edifici classificati con la sigla RCB** può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.
 4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili **classificati con la sigla RCB** soggetti a restauro e risanamento conservativo ~~di tipo B~~ deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
 5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
 6. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 26

Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RCC)

Prescrizioni particolari su edifici identificati con la sigla RCC

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo ~~di tipo C~~ **su edifici classificati con la sigla RCC** debbono prevedere:
 - a) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi interventi strutturali,
 - b) il consolidamento della copertura esistente ovvero la sostituzione della stessa, con ripristino del manto di copertura originale,
 - c) il recupero dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato;
 - d) il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza;
 - e) il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda;
 - f) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
3. In relazione a particolari condizioni di fatiscenza delle strutture e dei materiali è straordinariamente ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la sua fedele ricostruzione, senza introdurre alterazioni o modifiche alla sagoma del fabbricato e alla superficie totale (SU+SA) ricavabile nella sagoma del fabbricato, nel rispetto dei

criteri che si sarebbero adottati per l'intervento di recupero, garantendo comunque, nel calcolo, la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e nel rispetto di quanto indicato ai precedenti comma 1 e 2 del presente articolo e secondo le indicazioni richiamate al precedente art. 22. Le condizioni di fatiscenza di cui sopra dovranno essere certificate da un tecnico abilitato, con perizia giurata.

4. In relazione alla presenza di attività ristorative nell'ambito del fabbricato principale, è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, anche di tipo stagionale. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare integrate con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 27 **Ripristino tipologico (RT)**

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

1. **Costituiscono interventi di ripristino tipologico quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera e).**
2. **Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**
 - a) **non è assimilabile ad un rudere il cumulo di mattoni o pietre conseguente all'integrale crollo dell'edificio preesistente, né il reperimento di una traccia di fondazione di un immobile totalmente scomparso;**
 - b) **possono essere assoggettati ad interventi di ripristino tipologico anche edifici per i quali non si rilevano strutture in elevazione, esclusivamente nel caso di edifici crollati a seguito di calamità naturali, incendi o altri eventi calamitosi, documentabili con atti delle autorità preposte (Vigili del Fuoco, ecc.), sulla base di documentazione che consenta di accertare la consistenza del volume originari.**

Art. 28 **Ristrutturazione edilizia (RED)**

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

1. **Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera f).**
2. **Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**
 - a) **in caso di demolizione del fabbricato esistente, il nuovo fabbricato dovrà essere costruito o sul sedime esistente o nelle strette pertinenze di quello originario. Si potrà prevedere una ubicazione diversa da quella originariamente occupata quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale, ferroviario o infrastrutturale;**
 - b) **in caso di intervento in ambito storico (AS) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;**
 - c) **per ogni intervento di ristrutturazione edilizia ricadente in una delle seguenti aree:**
 - **zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;**
 - **aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;**
 - **aree di salvaguardia delle captazioni ad uso acquedottistico (Zona di tutela assoluta e Zona di rispetto);****è richiesta la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere;**
 - a) **nelle aree perimetrate dal PSC come:**
 - **aree ad alta probabilità di inondazione;**
 - **aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;**
 - **aree potenzialmente inondabili****è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;**
 - a) **nelle aree perimetrate dal PSC come:**

- zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
 - aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
- è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

Art. 29

Nuova costruzione (NC)

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nel comma 2 vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere. Queste ultime vengono riorganizzate nelle due fattispecie: Nuova Costruzione, Demolizione e contestuale nuova costruzione.

- 1. Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera g).**
- 2. Ai fini dell'applicazione del presente tipo di intervento il Comune, per quanto di sua competenza, individua e attribuisce le seguenti specifiche condizioni o limitazioni:**

Nuova Costruzione (NC);

6. Nelle seguenti aree perimetrate dal PSC:

1. Zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
2. Aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;
3. Aree ad alta probabilità di inondazione;
4. Aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
5. Aree potenzialmente inondabili

e nell'intero territorio comunale di Sala Bolognese, è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati; nelle sole aree di cui ai precedenti punti 1) e 2) è ammessa la realizzazione di vani seminterrati, con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 m misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

a) nelle aree perimetrate dal PSC come:

- aree ad alta probabilità di inondazione;
- aree morfologicamente depresse a deflusso idrico difficoltoso;
- aree potenzialmente inondabili

è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati;

b) nelle aree perimetrate dal PSC come:

- zona di protezione delle acque sotterranee: Aree di ricarica della falda: Settore di tipo B e D;
- aree caratterizzate da vulnerabilità naturale dell'acquifero elevata o estremamente elevata;

è vietata la realizzazione di vani interrati, ma è ammessa la realizzazione di vani seminterrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,20 mt, misurata dal filo superiore del marciapiede all'intradosso del solaio.

Demolizione e contestuale Nuova Costruzione (D/NC);

7. Gli interventi di demolizione (D) e contestuale nuova costruzione (NC) prevista nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, ove ammessi, consistono nella demolizione e conseguente nuova costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma, dal fabbricato oggetto di demolizione, del quale può riproporre la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC. Non è ammesso l'accorpamento della SU esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, che si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica e deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:

- assumendo come riferimento la SU+SA esistente alla data di adozione del PSC,
- con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
- nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti,

— articolando la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma nel rispetto della SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra.

8. Quando l'intervento di Nuova costruzione (NC), conseguente ad un intervento di Demolizione (D), non sia contestuale, cioè non sia previsto nell'ambito dello stesso Permesso di Costruire, l'intervento di Nuova costruzione (NC) dovrà essere attuato, ove ammesso, assumendo come riferimento i parametri urbanistico-edilizi

dell'area urbanistica e non la SU esistente del fabbricato oggetto di demolizione, fermo restando che restano confermati, tutti gli altri parametri del presente RUE relativi all'area di intervento.

9. Gli interventi di demolizione (D) e contestuale Nuova costruzione (NC) prevederanno, di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario, con intervento diretto.

Potranno prevedere un'ubicazione del nuovo fabbricato diversa da quella originariamente occupata, nei seguenti casi:

- quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale o ferroviario;
- quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi;
- quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Tale possibilità è esclusa:

- entro il perimetro dell'ambito urbano storico, con esclusione degli interventi nelle aree AS₃
- per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Negli interventi di cui al presente comma, il nuovo fabbricato dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- a) il titolo abilitativo preveda espressamente la demolizione dell'edificio originario fissandone il termine, e l'adeguata sistemazione dell'area, secondo la destinazione di questa;
- b) la nuova costruzione venga realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la cui fine lavori parziale sia adeguatamente documentata. Su richiesta del privato, l'Amministrazione potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario, dietro la presentazione di garanzia fideiussoria di adeguato importo, stimato sulla base del costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata demolizione e che preveda la rinuncia del beneficio della preventiva escussione, l'operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta e l'escussione a prima richiesta scaduto il termine per la demolizione, salve in ogni caso le sanzioni previste dalla L.R. 23/2004;
- c) il nuovo fabbricato sia ubicato nelle strette pertinenze del complesso originario e comunque immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o ferroviario;
- d) il nuovo fabbricato sia realizzato assumendo come riferimento la superficie totale (SU+SA) esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato, alla data di adozione del PSC, garantendo comunque, nel calcolo, la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca. Il nuovo fabbricato, che dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti, potrà articolare la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma dovrà comunque rispettare la SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra;
- e) il nuovo fabbricato sia ubicato e progettato in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico.

L'intervento di delocalizzazione di cui al presente comma è soggetto ad intervento diretto convenzionato.

- a) gli interventi di demolizione (D) e contestuale nuova costruzione (NC) devono essere previsti con lo stesso titolo edilizio;
- b) si potrà prevedere la costruzione di un fabbricato anche diverso, per sagoma, dal fabbricato oggetto di demolizione;
- c) non è ammesso l'accorpamento della SU esistente di più edifici, seppure nell'ambito di un unico permesso di costruire, in quanto ciò si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica e deve fare riferimento ai parametri urbanistico-edilizi dell'area urbanistica interessata e non alla SU esistente;
- d) il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato:
 - assumendo come riferimento la SU+SA esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato, entrambi alla data di adozione del PSC
 - con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca,
 - nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti,
 - articolando la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma nel rispetto della SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra;
- e) il nuovo fabbricato dovrà prevedere, di norma, il mantenimento dell'area di sedime del fabbricato originario.
- f) si potrà prevedere una ubicazione diversa da quella originariamente occupata, nei seguenti casi:

- quando il fabbricato esistente sia collocato, anche parzialmente, entro la fascia di rispetto stradale, ferroviario;
- quando la sua collocazione impedisca una razionale distribuzione degli accessi;
- quando la sua collocazione impedisca la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità;

Tale possibilità è esclusa:

- entro il perimetro dell'ambito urbano storico, con esclusione degli interventi nelle aree AS_3
- per edifici soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

L'intervento di delocalizzazione è soggetto ad intervento diretto convenzionato.

g) in caso di delocalizzazione del fabbricato originario, ove ammessa, il nuovo fabbricato dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il titolo abilitativo deve prevedere espressamente la demolizione dell'edificio originario fissandone il termine, e l'adeguata sistemazione dell'area, secondo la destinazione di questa;
- la nuova costruzione dovrà essere realizzata solo a seguito della demolizione del fabbricato esistente, la cui fine lavori parziale sia adeguatamente documenta. Su richiesta del privato, l'Amministrazione potrà consentire la ricostruzione nella nuova posizione anticipatamente rispetto alla demolizione dell'edificio originario, dietro la presentazione di garanzia fideiussoria di adeguato importo, stimato sulla base del costo di demolizione del fabbricato e di sistemazione dell'area di sedime dello stesso, che funga da clausola penale per l'eventuale mancata demolizione e che preveda la rinuncia del beneficio della preventiva escussione, l'operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta e l'escussione a prima richiesta scaduto il termine per la demolizione, salve in ogni caso le sanzioni previste dalla L.R. 23/2004;
- il nuovo fabbricato dovrà essere ubicato nelle strette pertinenze del complesso originario e comunque immediatamente all'esterno della fascia di rispetto stradale o ferroviario;
- il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato assumendo come riferimento la SU+SA esistente o ricavabile nella sagoma del fabbricato, alla data di adozione del PSC, garantendo comunque nel calcolo la SA minima all'interno della sagoma del fabbricato e con altezza massima stabilita dal RUE per la zona urbanistica in cui si colloca. Il nuovo fabbricato, che dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze da altri fabbricati esistenti, potrà articolare la SU e la SA anche in modo diverso rispetto al fabbricato originario, ma dovrà comunque rispettare la SA minima pari al 20% della SU. Qualora il fabbricato originario disponesse di una SA inferiore al minimo indicato dal RUE, il progetto del nuovo fabbricato potrà incrementare la SA fino al minimo di cui sopra;
- il nuovo fabbricato dovrà essere ubicato e progettato in modo da ridurre eventuali criticità acustiche esistenti, da dimostrare con apposito studio acustico.

Art. 30 Ampliamenti (AM)

Abrogato

Art. 31 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Tutto il contenuto dell'articolo viene sostituito con il seguente comma.

- 1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera h).**

Art. 32 Demolizione (D)

Tutto il contenuto dell'articolo viene sostituito con il seguente comma.

- 1. Costituiscono interventi di demolizione quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera i).**

Art. 33
Recupero e risanamento delle aree libere

Tutto il contenuto dell'articolo viene sostituito con il seguente comma.

- 1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera l).**

Art. 34
Significativi movimenti di terra o sistemazione dei terreni

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre nei commi successivi vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

- 1. Costituiscono interventi di movimenti di terra o sistemazione dei terreni quelli definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., in particolare quelli riportati nel relativo Allegato alla lettera m).**

~~5.~~ **2.** Negli interventi connessi all'attività edilizia non sono in ogni caso ammessi riporti di terreno rispetto alla quota originaria del piano di campagna superiori a 1 metro.

~~4.~~ **3.** I progetti che prevedano operazioni di movimentazioni e riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. dovranno essere approvati dal Comune, previa verifica che le operazioni previste non determinino un peggioramento delle condizioni ambientali presenti sul sito interessato al riutilizzo. A tal fine, dovrà essere allegata la "Relazione asseverata terre e rocce di scavo" di cui ai pt. 1.27 e 2.24 dell'All. B dell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, L.R. 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 5266 del 4.2.2010. la quale indichi anche:

- l'ubicazione dell'area di provenienza e dell'area di riutilizzo;
- le opere o gli interventi nei quali saranno impiegati i terreni;
- la provenienza del materiale, con esclusione, ai sensi della lettera e), comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.e.i, della provenienza da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- le caratteristiche chimiche e chimico-fisiche dei terreni; le caratteristiche dovranno essere tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette;
- le volumetrie complessive del terreno di scavo, del terreno riutilizzato e del terreno smaltito come rifiuto, secondo le modalità previste dalle normative vigenti in materia.

La sussistenza dei requisiti nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il Permesso di Costruire, se dovuto, o secondo le modalità della Dichiarazione di Inizio di Attività (DIA). Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività, la sussistenza dei requisiti per il riutilizzo, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che comunque non possono superare un anno, devono espressamente risultare dalla "Relazione asseverata terre e rocce di scavo", sottoscritta dal progettista. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/06 nel testo vigente.

Art. 35
Modifica della destinazione d'uso (MU)

L'articolo viene sostituito con il comma 1, mentre dal comma 2 in poi vengono riportate quelle specificazioni contenute nell'articolo originario e che si possono mantenere.

1. E' definito mutamento d'uso la modifica dell'uso in atto di un immobile che implichi il passaggio dall'uso in atto ad uno degli usi e relative declinazioni previsti e consentiti nell'ambito della medesima zona urbanistica. ~~E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC, RUE, POC e PUA. Il mutamento d'uso senza opere è soggetto a denuncia di inizio attività.~~
Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, **così come definito dal comma 4 dell'art. 28 della L.R. 15/2013** (quando cioè le norme del PSC o del RUE prevedano o ammettano, per l'uso finale, un aumento delle superfici utili degli edifici, una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, un aumento delle unità immobiliari, una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali richieste e dei parcheggi di pertinenza richiesti e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. I parcheggi pubblici possono essere monetizzati negli ambiti urbani storici e negli ambiti urbani consolidati AC e AP, qualora ne risulti impossibile il reperimento.
- ~~3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accertamento ovvero da altri documenti probanti.~~
- ~~6-~~ **3.** Negli ambiti urbani storici il cambio d'uso verso usi residenziali è sempre ammesso, con la sola eccezione del piano terra, la cui destinazione residenziale potrà essere ammessa nel caso di fabbricati con aree di pertinenza asservite..
- ~~9-~~ **4.** Gli edifici classificati di interesse storico-architettonico dal PSC, nei limiti definiti dall'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 per gli edifici di cui all'art. 17 delle NTA del PSC, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso con intervento diretto nel caso di adeguamento agli usi ammessi dal PSC o dal RUE ovvero per l'insediamento di funzioni che non comportino alterazioni dell'impianto tipologico originario. E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli indicati dal RUE solo mediante la formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo dell'intera unità edilizia interessata che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto. Tale Piano di Recupero (PUA) dovrà seguire le procedure di cui all'art. 35 della L.R. n. 20 del 2000.
- ~~10-~~ **5.** In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo dei titoli abilitativi. La documentazione da allegare ai titoli abilitativi dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali o artigianali potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un piano di caratterizzazione preliminare che accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte. Unitamente agli elaborati di progetto dovrà quindi essere presentata un'Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano preliminare di indagini ambientali finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee. I risultati di tale piano di caratterizzazione preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, che accerterà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs. 152/06) non risulti superato. Nel caso in cui sia accertato lo stato di contaminazione dei suoli, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06). (vogliamo tenere questa prescrizione?)
- ~~11-~~ **6.** Nell' "ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000 sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso da esercizi commerciali di vicinato (U.4) a terziario direzionale (U.12) solo nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della legge regionale 5 luglio 1999,

n.14. Sono inoltre ammessi mutamenti di destinazioni d'uso solo al piano terra e al primo piano degli edifici in favore di attività commerciali di vicinato (U.4).

~~12.~~ **7.** Nel caso di aree non edificate, costituisce intervento di modifica della destinazione d'uso esclusivamente il caso di realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto. Questo lo ha inserito SGP nella sua variante.

ARGOMENTO N.8

REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

Articoli modificati: 128-130-131-132-133-134-136
Viene abrogato l'Allegato "Requisiti cogenti – Requisiti volontari"

In recepimento dell'art. 11 della L.R. 15/2013, in combinato disposto con l'art. 12, comma 3, lett.f) e con l'art. 59, avente per oggetto i requisiti tecnici che devono garantire gli interventi edilizi, è necessario eliminare la cogenza dei requisiti tecnici contenuti nel RUE. Infatti, detti requisiti recepiscono quelli "cogenti" e "volontari" emanati dalla Regione, ma gli stessi sono stati abrogati con l'art. 59 della L.R. 15/2013 e con l'art. 12 della stessa la Regione si impegna ad emanare un "atto di coordinamento". Quindi, di fatto, con l'entrata in vigore della L.R. 15/2013 i suddetti requisiti regionali non ci sono più e i progetti edilizi devono rifarsi esclusivamente alla normativa di settore.

Si propone pertanto di modificare il RUE laddove prescrive il rispetto dei requisiti di cui allo specifico allegato e di eliminare lo stesso.

Nel fare ciò è emerso però che l'attuale normativa, in particolare quella sul "benessere ambientale" dei locali (ex-Famiglia 3) non contempla le situazioni esistenti come casi a sé stanti senza quindi distinguerle dalle nuove costruzioni. Con i requisiti regionali, invece, veniva sancito il principio che gli interventi sull'esistente, qualora fosse adeguatamente dimostrata l'impossibilità di adeguarsi ai parametri della nuova costruzione, potevano mantenere le condizioni esistenti e non peggiorarle.

Considerato che l'attività edilizia dell'ultimo decennio sul patrimonio edilizio esistente è stata svolta nel rispetto dei suddetti requisiti regionali e ne ha dimostrato l'efficacia, si propone di inserire, nel RUE uno specifico articolo nel quale riproporre gli stessi. Tale soluzione è da intendersi temporanea, fino all'emanazione dello specifico atto di coordinamento regionale, e finalizzata a garantire una normativa il più lineare possibile, che eviti numerosi e radicali cambiamenti per chi opera nel settore.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

TITOLO IV

REQUISITI ~~TECNICI~~ DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 128

Requisiti ~~tecnici~~ delle opere edilizie

- 1. L'attività edilizia, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 15/2013, è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.**
- 2. Nelle more dell'adozione dell'Atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di Permesso di costruire e alla SCIA, oltre ai contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato, l'intervento dovrà comunque essere conforme alla disciplina dell'attività edilizia costituita:**
 - a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;**
 - b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;**
 - c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;**
 - d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico, archeologico gravanti sull'immobile.**
- 3. Al fine di favorire il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni**

inquinanti e climalteranti, anche nell'ottica del rispetto degli obiettivi posti dal protocollo di Kyoto, trovano diretta applicazione le norme regionali in materia di risparmio energetico di cui alla Delibera Assemblea Legislativa n. 156/2008 e s.m.i. che disciplina:

- a) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici in essi installati;
- b) le metodologie per la valutazione della prestazione energetica degli edifici e degli impianti
- c) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici;
- d) l'esercizio e la manutenzione degli edifici e degli impianti;
- e) le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica ed alla riduzione delle emissioni climalteranti.

4. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, l'interessato trasmette allo Sportello Unico per l'Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

- ~~1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici disciplinati dalla normativa vigente.~~
- ~~2. Ai sensi dell'art. 34, comma 2, della L.R. 31/2002, limitatamente all'individuazione dei requisiti e del loro campo di applicazione, si continuano ad applicare le disposizioni sui requisiti cogenti e volontari di cui al "Regolamento Edilizio Tipo Regionale" contenuto nella Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000.~~
- ~~3. Le opere edilizie possono inoltre essere conformi ai "Requisiti cogenti e Requisiti volontari" di cui al "Regolamento Edilizio Tipo Regionale", allegati al presente RUE e meglio descritti negli articoli seguenti, tesi a garantire una maggior qualificazione delle opere edilizie.~~
- ~~4. I requisiti cogenti e volontari sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.~~
- ~~5. I requisiti cogenti e volontari sono tratti dal REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995 modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000. Gli Allegati A e B sono aggiornati sulla base della delibera della Giunta Regionale n. 21 del 16/1/2001 e della delibera Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008 e successive modifiche ed integrazioni (atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici).~~
- ~~6. Il rispetto dei requisiti tecnici è dichiarato dal tecnico progettista mediante apposita relazione asseverata che elenchi specificatamente i requisiti stessi nonché la normativa di riferimento. I comuni possono predisporre apposita modulistica.~~

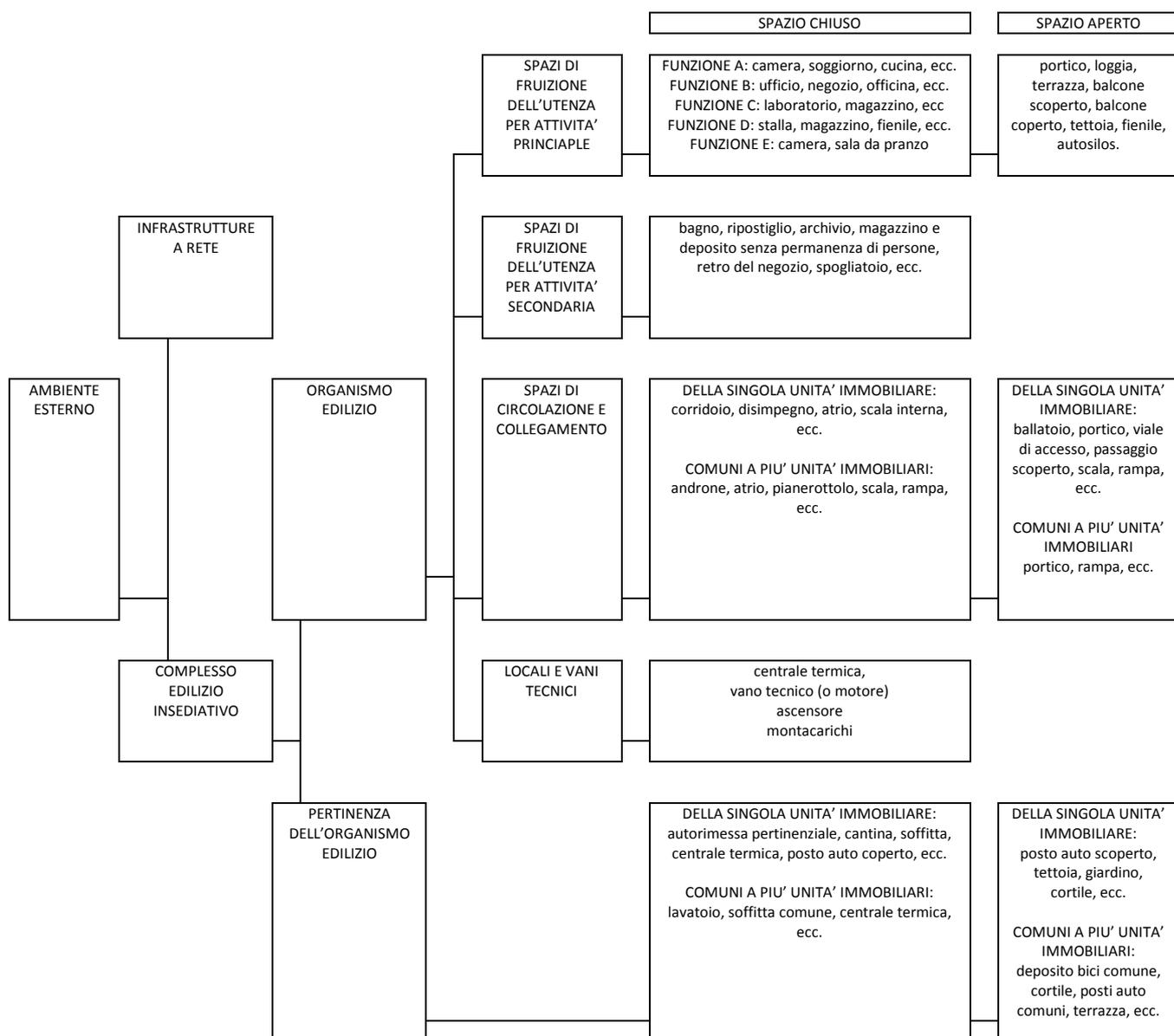
Art. 129

Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
 - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
 - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);

- locali e vani tecnici.
- 3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
- 4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
- 5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella Fig. 1, con opportune esemplificazioni.

Fig. 1 - SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



Art. 130
Requisiti e famiglie di requisiti
Abrogato

Art. 131
Contenuti dei requisiti cogenti
Abrogato

Art. 132
Requisiti volontari
Abrogato

Art. 133
Limiti di applicazione dei requisiti
Abrogato

Art. 134
Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti **di cui all'art. 128** vanno rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - cambio di destinazione d'uso;
 - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso.
 2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
 3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo), specifica quali requisiti tecnici vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
 4. L'elenco dei requisiti tecnici resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio.
- 2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, qualora sia dimostrabile l'impossibilità di adeguarsi agli standard dei requisiti vigenti, si potranno utilizzare i seguenti parametri di riferimento. E' comunque vietato il peggioramento delle condizioni esistenti.**

Nota:

i seguenti requisiti sono stati presi dai Requisiti Cogenti allegati al RUE. Sono stati tolti i riferimenti agli altri requisiti e ciò che riguardava le nuove costruzioni. Vengono evidenziate le parti modificate rispetto al testo originario.

Smaltimento degli aeriformi
Esigenze da soddisfare
L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza. I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze. L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.
Campo di applicazione
Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE (era scritto: Tutte le funzioni di cui al comma 4 dell'art. 131 del RUE), in presenza di impianto di smaltimento di prodotti aeriformi
Livelli di prestazione
Nel caso di installazione di nuove canne o di caldaie di portata termica superiore a 35 kW vanno rispettate tutte le norme per le nuove costruzioni, compreso il posizionamento dei terminali delle canne di esalazione. Per gli impianti a gas per uso domestico, alimentati da rete di distribuzione, aventi portata termica nominale $\leq 35 \text{ kW}^1$ è ammesso lo scarico a parete, secondo le indicazioni delle norme UNI ² qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni: a) non vi sia interferenza con eventuali aperture di ventilazione naturale od artificiale ³ ;

- b) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'edificio;
- c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non sia consentita la costruzione di nuove canne con scarico a tetto, per vincoli particolari o perché attraverserebbero i piani sovrastanti.

Note:

¹ Sono quelli ricadenti all'interno dell'UNI-CIG 7129/92. Vedere anche D.P.R.n.412/93, (art.4, p.to 9).

² UNI - CIG 7129/92 punto 4.3.4.

³ Vedi UNI - CIG 7129/92, punto 4.3.4

Illuminamento naturale

Esigenze da soddisfare

Il controllo dell'illuminamento naturale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo. In riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale è assicurato da tutti gli elementi tecnici di adeguate caratteristiche.

Campo di applicazione

Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE (era scritto: *Tutte le funzioni di cui al comma 4 dell'art. 131 del RUE*), limitatamente agli spazi per l'attività principale.

In relazione al campo di applicazione, il requisito si suddivide in:

- a) per usi abitativi;
- b) per tutti gli altri usi

Livelli di prestazione

A) PER USI ABITATIVI:

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi¹, intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista dovrà dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non dovranno essere peggiorativi² dell'esistente.

Nel caso non ci siano i suddetti vincoli, il livello di prestazione precedente è ammesso solo in assenza di cambio d'uso.

Nel caso di recupero ad uso abitativo di sottotetti preesistenti ai sensi della L.R. 11/98, è accettabile il livello indicato dall'art. 2 della medesima legge, ossia un rapporto illuminante, se in falda pari o superiore a 1/16. (era una nota a piè di pagina, vista l'importanza si ritiene di inserirla nel testo principale)

B) PER TUTTI GLI ALTRI USI

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi¹, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

Note:

¹ Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PRG al restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo o vincoli di rispetto dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art. 16 della L.R. 47/78 e s.m.

² Nel caso di accorpamento di spazi si intende "non peggiorativo della situazione precedente" quando il valore di FLDm del nuovo spazio risulta essere non inferiore alla media pesata dei valori dei FLDm degli spazi nella situazione precedente l'accorpamento.

Ventilazione

Esigenze da soddisfare

Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere termoisometrico e del benessere respiratorio-olfattivo.

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas

<p>nocivi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione¹. <p>Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.</p>
<p>Campo di applicazione</p> <p>Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE (era scritto: <i>Tutte le funzioni di cui al comma 4 dell'art. 131 del RUE</i>).</p> <p>In relazione al campo di applicazione, il requisito si suddivide in:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per usi abitativi, comprese le residenze agricole; b) per usi direzionali e servizi, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie e studi professionali; c) per usi ricettivi, comprese le residenze collettive; d) per tutti gli altri usi;
<p>Livelli di prestazione</p> <p>PER GLI USI DI CUI ALLE LETTERE A – B – C</p> <p>Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi², intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente³.</p> <p>PER TUTTI GLI ALTRI USI</p> <p>Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra aperture e superficie del pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi², intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.</p>
<p>Note:</p> <p>¹ Nei locali in cui sono installati apparecchi a gas di tipo A o B o apparecchi di cottura deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta dalla combustione (vedere punto 3.1 della UNI 7129).</p> <p>Punto 4.1 - Tipo A: apparecchi previsti per non essere collegati a un condotto o a un dispositivo di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale. Tipo B: apparecchi previsti per essere collegati a un condotto o a un dispositivo di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale; l'aria comburente è prelevata direttamente nell'ambiente dove gli apparecchi sono installati.</p> <p>Viene di seguito riportato un estratto dei punti più significativi della UNI 7129, approvata con DM 21/4/93, pubblicato sulla G.U. n. 43 del 3/5/93 e recante norme per la sicurezza per gli apparecchi a gas per uso domestico aventi portata termica non superiore a 35 kw.</p> <p>Punto 3.1 - L'afflusso dell'aria di combustione deve preferibilmente avvenire per via diretta tramite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aperture permanenti praticate sulle pareti esterne dei locali da ventilare; - condotti di ventilazione singoli oppure ramificati. <p>È consentita la ventilazione indiretta mediante prelievo da locali attigui con le limitazioni di cui al punto 3.3 della citata UNI.</p> <p>Punto 3.2 - Le aperture su pareti esterne del locale da ventilare devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avere sezione libera netta di almeno 6 cm² per ogni kw con un minimo di 100 cm²; - essere situate ad una quota prossima a quella del pavimento; ove questo non sia possibile la sezione dovrà essere aumentata di almeno il 50%. <p>DM 21/4/93, art.1 punto b - Per gli apparecchi a gas privi del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione di cui alla UNI 7129 devono essere maggiorate del 100% con un minimo di 200 cm².</p> <p>² Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PRG al restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo o vincoli di rispetto dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art. 16 della L.R. 47/78 e s.m.</p> <p>³ Vedere DM 5/7/75, articoli 2, 5, 6.</p>

Disponibilità di spazi minimi
Esigenze da soddisfare
<p>Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:</p> <p>delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;</p> <p>della dotazione di attrezzature.</p> <p>In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:</p> <p><u>spazi per attività principali</u>: riposo e sonno - preparazione e consumo dei cibi - soggiorno - studio</p> <p><u>spazi per attività secondaria</u>: cura e igiene della persona - guardaroba - fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.</p>
Campo di applicazione
<p>Tutti gli usi di cui all'art. 53 del RUE (era scritto: <i>Tutte le funzioni di cui al comma 4 dell'art. 131 del RUE</i>) e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.</p> <p>Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso:</p> <p>a) per usi abitativi, comprese le residenze agricole;</p> <p>b) per tutti gli altri usi;</p>
Livelli di prestazione
<p>PER GLI USI DI CUI ALLA LETTERA A</p> <p>Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali¹ e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi².</p> <p>Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso), salvo diverse disposizioni normative vigenti³.</p> <p>In applicazione della L.R. 11/98, nel solo caso di recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici preesistenti (ossia ultimati) alla data del 8/4/1998 e a destinazione prevalentemente abitativa (ossia aventi a tale data una destinazione abitativa per almeno il 50% della Su), i valori minimi di altezza virtuale da rispettare negli spazi chiusi per attività principale sono ridotti a m.2,40 e in quelli per attività secondaria a m.2,20⁴, a condizione che il recupero avvenga senza alcuna modificazione dell'altezza al colmo e in gronda e della pendenza delle falde; il recupero di sottotetti in applicazione della L.R. 11/98 può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dal PRG), ma non di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.</p> <p>Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.20.</p> <p>La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la proiezione della SU del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della SU dello stesso; - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq m 2.20 ; - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è \geq m 1.80 e l'altezza virtuale è \geq m 2.20; - lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante⁵; - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è \geq a m 2.70 ; - lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione. <p>L'autorimessa, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza utile è \geq m 2.00; - è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi; <p>PER TUTTI GLI ALTRI USI</p> <p>Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente, una volta valutato quanto disposto dal 3° comma dell'art. 134 del RUE. Negli interventi senza cambio</p>

della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro⁶.

Note:

¹ Sempre che non si tratti di interventi di ristrutturazione ricadenti nella casistica del primo comma dell'art. 134 del RUE, nel qual caso si applicano i disposti del DM della Sanità del 9/6/99 che non consente di derogare ai limiti di altezza di cui al DM 27/5/75, se non nelle zone montane

² Per vincoli oggettivi s'intendono quelli ex L1089/1939, ex L.1497/1939, vincoli di PRG al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo ovvero vincoli di salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art.36 della L.R. 47/1978 e s.m. Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti (L.R. 26/94).

³ Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti (L.R. 26/94).

⁴ Sono ridotti a m. 2,20 negli spazi sia per attività principale che secondaria nei comuni ricompresi nelle Comunità Montane

⁵ In tal caso dovrà essere garantita contestualmente anche ~~la il rispetto del~~ **RC 4.1 SICUREZZA CONTRO LE CADUTE .**

⁶ Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal D.Lgs.19.3.1996, n.242, art.15.

Art. 135

Inosservanza dei requisiti tecnici

1. Il mancato rispetto della normativa tecnica (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive previste dalla legislazione vigente) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla normativa di riferimento, nonché l'eventuale segnalazione alle autorità competenti.

Art. 136

Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della Giunta Regionale n. ~~1446/2007,~~ **193/2014** il titolo abilitativo è subordinato:
 - a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b) ~~all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo del progetto previsto dall'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19;~~
 - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di autorizzazione unica ambientale, valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
- 2. I requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, dovranno essere autocertificati da tecnici professionisti abilitati, ai sensi della L.R. 15/2013, salvo diverse disposizioni in merito.**

- ~~2. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo Provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.~~

ARGOMENTO N.9 CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Articoli modificati: dal 119 al 122

In recepimento degli artt. 23-24-25 della L.R. 15/2013, con i quali viene disciplinato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, è necessario modificare le parti del RUE aventi lo stesso argomento, pur lasciando quelle specifiche che i Comuni di Terred'Acqua avevano già concordato e condiviso con l'approvazione del RUE.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

Art. 119

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

Abrogato

Art. 120

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità **è disciplinato all'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** ~~attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o asseverato con DIA, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.~~
2. **Il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto secondo le indicazioni di cui all'art. 25 della L.R. 15/2013.**
2. ~~Sono soggetti al certificato:~~
 - a) ~~gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento;~~
 - b) ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia;~~
 - c) ~~gli interventi di ristrutturazione urbanistica.~~
3. ~~Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.~~
4. ~~Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 119 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, di cui all'art. 121, comma 1, lettera a) del presente RUE.~~
5. **3.** ~~Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'art. 121 del presente RUE e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dal comma 4 del presente articolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa **prevista all'art 26 L.R. 15/2013 e s.m.i.**~~
6. ~~Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.~~

Art. 121

Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. **Il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità risulta definito all'art. 23 L.R. 15/2013 e s.m.i.** ~~Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato~~

~~presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:~~

- ~~a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente. A seguito della approvazione del protocollo condiviso per la trasmissione dei dati, lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto la richiesta a seguito del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;~~
- ~~b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.~~

~~2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.~~

~~3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.~~

~~4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.~~

5. 2. I controlli sono svolti dallo sportello unico per l'edilizia, **in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 15/2013 e dall'atto di coordinamento regionale approvato con DGR 76/2004** l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 123 del presente RUE.

~~6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.~~

~~7. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 122 del presente RUE.~~

Art. 122

Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, secondo le rispettive competenze, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche o di sicurezza dei fabbricati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - c) insufficienti requisiti di superficie (SU minima = 28 mq per alloggio per una persona), o di altezza (h minima = 2,20 m);
 - d) insufficienti condizioni di aerazione, ventilazione ed illuminazione;
 - e) mancata disponibilità di acqua potabile;
 - f) assenza di servizi igienici;
 - g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Per le nuove costruzioni e per le abitazioni oggetto di intervento di recupero a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle stesse rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato ~~nella scheda tecnica descrittiva.~~ **nel certificato di conformità edilizia e agibilità comunque attestato**

ARGOMENTO N.10

SANZIONI PER IL RITARDO O LA MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI AGIBILITÀ

Articolo modificato: 138

In recepimento dell'art. 26 della L.R.15/2013 è necessario modificare la sanzione da richiedere in caso di ritardo o mancata presentazione dell'istanza di Conformità Edilizia e Agibilità.

Si coglie l'occasione per chiarire le modalità di applicazione della sanzione per "comunicazione di fine lavori inesatta o incompleta", integrando la dicitura con anche il ritardo della sua presentazione. Quest'ultimo caso, infatti, non presente in altre casistiche veniva trattato al pari di una comunicazione inesatta.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 138 Sanzioni

1. Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente RUE si applicano, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ~~art. 16 della L. 3/2003~~ le seguenti sanzioni amministrative versate in misura ridotta all'atto dell'accertamento della violazione, ovvero determinate con ordinanza del Sindaco.

FATTISPECIE	Articolo RUE	SANZIONE AMMINISTRATIVA € (Euro)
- interventi in violazione delle prescrizioni del RUE		minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67
- mancata o ritardata comunicazione di inizio lavori quando prevista	Art. 90 Art. 97	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	Art. 90 Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata o ritardata comunicazione delle variazioni intervenute rispetto alla comunicazione di inizio lavori	Art. 90 Art. 97	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata comunicazione fine lavori	Art. 118	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- comunicazione di fine lavori inesatta, incompleta o ritardata	Art. 118	minimo 100 massimo 400 misura ridotta 133.33
- mancata o ritardata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e mancata trasmissione di copia della scheda tecnica descrittiva	Art. 120	minimo 77 massimo 464 misura ridotta 154.00 vedi art.26, L.R. 15/2013
- inosservanza obbligo di mantenimento delle condizioni di pubblico decoro e ornato e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia	Art. 69	minimo 100 massimo 500 misura ridotta 166.67

Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente RUE, non specificatamente sopra previste, si applica una sanzione da €. 25 a €. 500 a seconda della gravità dell'infrazione da valutarsi discrezionalmente da parte del Sindaco. In particolare, per le violazioni a seguito indicate, gli agenti di Polizia municipale applicano direttamente le seguenti sanzioni, previo accertamento dell'infrazione:

- mancata esposizione del cartello di cantiere	Art. 116	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67
- cartello di cantiere inesatto, incompleto o illeggibile	Art. 116	minimo 100

		massimo 300 misura ridotta 100.00
- mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e degli elaborati allegati	Art. 116	minimo 50 massimo 300 misura ridotta 100.00
- violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	Art. 114 Art. 116	minimo 150 massimo 500 misura ridotta 166.67

ARGOMENTO N.11 PUBBLICITÀ DEI TITOLI EDILIZI E RICHIESTA DI RIESAME

Articoli modificati: 125-126

In recepimento dell'art. 27 della L.R. 15/2013 è necessario disciplinare il procedimento di riesame di titoli abilitativi rilasciati (rif. comma 3). Seppure il RUE già contenga tale disciplina, la stessa va rivista al fine di adeguarla alla prescrizione contenuta nel medesimo comma 3 relativa alla conclusione del procedimento in 60 giorni.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 125

Riesame ~~del permesso di costruire~~ dei titoli edilizi

1. Entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire, **dall'efficacia del titolo edilizio chiunque può i soggetti interessati possono** richiedere al Sindaco il riesame dello stesso per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
 2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del permesso di costruire.
 3. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottopone al Sindaco un'apposita relazione in merito:
 - a) all'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima ovvero della sua parziale modifica.
 4. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di avviare il formale procedimento di riesame, contestando al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, e assegnando agli stessi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'art. 8 della legge 241 del 1990.
 5. Trascorso il termine per la presentazione delle deduzioni degli interessati, indicato al precedente comma 4, il Sindaco attiva le necessarie procedure in merito all'annullamento o meno del permesso di costruire, tenuto conto delle eventuali deduzioni degli interessati.
2. Entro i successivi 15 gg viene valutata l'ammissibilità della richiesta, cioè se presentata tempestivamente, se motivata e se manifesta fondati vizi di legittimità, e avviato il formale procedimento di riesame, ovvero comunicati ai sensi dell'art. 10 bis della L.241/1990 i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.
 3. Contestualmente all'avvio del procedimento, lo Sportello Unico per l'Edilizia redige un'apposita relazione, da rilasciare entro i successivi 30 gg, in merito:
 - a) all'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima ovvero della sua parziale modifica.
 4. Ricevuta la relazione del SUE, il Sindaco, nei successivi 15 gg, attiva le necessarie procedure in merito all'annullamento del permesso di costruire, ovvero respinge l'istanza di annullamento.

Art. 126

Riesame della segnalazione certificata di inizio attività

Abrogato

Nota: questo articolo viene recepito nell'art. 125

- ~~1. Nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività, chiunque può richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.~~
- ~~2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi indicati nell'esposto, ha la facoltà di richiedere allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al controllo della denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dall'art. 93 del presente RUE.~~

ARGOMENTO N.12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articoli modificati: dal 105 al 111

In recepimento degli artt. 29-30-31-32-33-34 della L.R.15/2013 è necessario adeguare il RUE con gli opportuni rimandi alla legislazione regionale. L'Allegato del RUE "Contributo di Costruzione" non viene modificato, né abrogato, in quanto raccoglie quanto della legislazione sovraordinata è specifico per la realtà del nostro Comune ed essendo la stessa distribuita su più atti normativi risulterebbe di difficile consultazione ed utilizzo sia per gli operatori del settore.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

CAPO IV REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 105 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali **secondo quanto disposto dall'art. A-26 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i.** correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere: **gli oneri di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 2 dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i., secondo quanto puntualmente contenuto negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, RUE, POC, PUA).**
 - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (PU e VP), nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 2000;
 - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 106 del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti **dalle lettere a), b), c), del comma 2 dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. relativamente al comma d) dello stesso, la realizzazione delle dotazioni territoriali dovute è ulteriormente disciplinata dai commi 4 e 4 bis del medesimo articolo** dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei oneri di urbanizzazione dovuti fino alla concorrenza del costo effettivo delle opere.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il PSC, il RUE o il POC possono stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

- 5- **4. Ai sensi di quanto disposto dal comma 7 dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. il RUE consente che nelle** Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) **del comma 2 dell'articolo sopraccitato**, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
- a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000 ed il PSC, il RUE o il POC valutino prioritario procedere all'ammmodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma **5 6 dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i.** e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
 - c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
- 6- **5.** Il Paragrafo **8 9** dell'Allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare ai sensi del comma **6 4**. L'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori delle aree stabiliti dal Paragrafo **8 9** dello stesso Allegato, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
- 7- ~~Nei casi di cui al precedente comma 6 il POC individua gli interventi che, nell'arco temporale della propria validità, dovranno essere realizzati con le risorse derivanti dalle monetizzazioni. Tali interventi dovranno riguardare prioritariamente la manutenzione, il miglioramento e la rifunzionalizzazione dei servizi pubblici già esistenti, ovvero il miglioramento della loro accessibilità.~~
- 8- **6.** Al fine di realizzare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali, il POC o il PUA possono prevedere la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare la destinazione d'uso pubblico degli immobili.

Art. 106 Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero **previsti per legge il contributo di costruzione è disciplinato dall'art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** di cui all'art. 109 del presente RUE, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. ~~Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.~~
3. ~~La quota di contributo relativa al contributo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.~~
4. **2.** Una **La** quota parte del contributo di costruzione **eventualmente destinata ai sensi del comma 5 dell'art. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, **può essere utilizzata anche per** ivi compresa la nomina di tecnici verificatori prevista dall'art. 123 del presente RUE.

Art. 107 Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono **disciplinati dall'art. 30 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.

2. ~~Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della L.R. n. 20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.~~
3. ~~2.~~ Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche previste **sono ulteriormente disciplinati dal Paragrafo 1** dell'Allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, predisposto **nell'osservanza della normativa sovraordinata** deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e 850.
4. ~~3.~~ Il Paragrafo 1. dell'allegato "Contributo di costruzione" potrà essere modificato con delibera del Consiglio comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti **dall'Assemblea legislativa regionale** dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. ~~28~~ della L.R. n. 31 del 2002. **30 della L.R. 15/2013 e s.m.i..**

Art. 108 Costo di costruzione

1. ~~Il contributo relativo al costo di costruzione è~~ **disciplinato dall'art. 31 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** ~~comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, secondo quanto disposto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE.~~
2. ~~Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, l'allegato "Contributo di costruzione" stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.~~
3. ~~Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, l'Amministrazione comunale provvede con apposito atto ad aggiornare i valori del costo di costruzione stabiliti dal Paragrafo 2 dell'Allegato "Contributo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.~~
4. ~~2.~~ Il Consiglio comunale provvede con deliberazione a modificare l'Allegato "Contributo di costruzione" per recepire le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte **dall'Assemblea legislativa regionale** dal Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n.31 del 2002, **31 della L.R. 15/2013 e s.m.i..**
5. ~~Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.~~

Art. 108 bis Contributo Aggiuntivo per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche

1. Per tutti gli interventi urbanistici tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, è prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti). Detti interventi dovranno essere previsti dal Piano di Indirizzo e attuati attraverso il Piano d'Ambito.
2. L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.
3. Le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo sono stabilite dall'Amministrazione con il provvedimento con il quale sono assunti i valori di riferimento.

Art. 109
Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. **I casi di esonero e riduzione del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** Il contributo di costruzione non è dovuto per:
 - a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
 - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, senza incremento di carico urbanistico;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
 - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
 - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
2. ~~Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt. 103 e 104 del presente RUE, il Comune applica riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.~~
3. ~~Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista all'art. 110 del presente RUE.~~
4. ~~Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.~~
5. ~~Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.~~

Art. 110
Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, **ed ai criteri e parametri di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i. che la disciplina** in ordine in particolare:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

- 2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
- 3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
- 4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 111

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

- ~~1.2.~~ **2.** Il titolo abilitativo relativo a **Per** 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 secondo quanto previsto dall'allegato "Contributo di costruzione" al presente RUE, in base ai parametri definiti **dall'Assemblea legislativa regionale, secondo quanto disposto dall'art. 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i.** dal Consiglio regionale ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
- ~~2.3.~~ **3.** 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%~~ **La quota** del costo di costruzione **dovuta per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi ai sensi del comma 2 dell'art. 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i.,** secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, **è stabilita** dall'allegato "Contributo di costruzione" del presente RUE.
- ~~3.~~ Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 109, comma 1, lettera a) del presente RUE, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ARGOMENTO N.13 DISCIPLINA DELLA VIABILITÀ

Articoli modificati: 67

Le norme tecniche del RUE contengono un articolo intitolato “Viabilità” (art. 67) che si riferisce a parte delle aree classificate nella cartografia come “M – infrastrutture viarie e ferroviarie” e specificatamente a quelle relative alle sole strade. Si ritiene opportuno esplicitare tale relazione e rinominare l’art.67 del RUE inserendo un rimando alle corrispondenti aree “M” della cartografia.

Si riporta di seguito uno stralcio dell’articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 67

Aree “M” corrispondenti alla viabilità

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti i sensi del D.Lgs. 3.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 e s.m..

Il RUE provvede ad indicare i rispetti stradali della viabilità esistente, con riferimento al Nuovo Codice della Strada, con le modifiche introdotte dall’art 12.13 delle NTA del PTCP ed alla classificazione funzionale delle strade come definita nell’art. 70 delle NTA del PSC, assumendo le seguenti distanze:

- **fuori dai Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
 - 80 m per strade appartenenti alla rete Autostradale - tipo A (Autostrade)
 - 60 m per strade appartenenti alla Grande rete di interesse nazionale/regionale - tipo B (strade extraurbane principali)
 - 50 m per strade appartenenti alla Rete di base di interesse regionale - tipo C (strade extraurbane secondarie)
 - 40 m per strade appartenenti alla Viabilità extraurbana secondaria di rilievo interprovinciale o provinciale - tipo C (strade extraurbane secondarie)
 - 30 m per strade appartenenti alla Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale - tipo C (Strade extraurbane secondarie)
 - 20 m per strade di tipo F (Strade locali), ad eccezione delle strade vicinali
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F;
- **all'interno dei Centri Abitati**, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
 - 5,00 m per strade di tipo E (Strade urbane di quartiere) e F (Strade locali).

Qualora la strada sia corredata da pista ciclabile, la distanza minima che deve mantenere l’edificazione dalla stessa ciclabile non può essere inferiore a 3 m.

Qualora la strada sia corredata da strada di servizio, la distanza minima che deve mantenere l’edificazione dalla stessa strada di servizio non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dai centri abitati, nei casi in cui le recinzioni abbiano altezza maggiore di 1 m, la distanza fra le recinzioni ed il ciglio stradale non può essere inferiore a 3 m.

2. Il RUE individua, con specifica grafia, le aree destinate alla viabilità. Le disposizioni di cui al presente articolo sono riferite non solo alle aree rappresentate in cartografia, ma altresì all’intera rete viaria di proprietà o di uso pubblico, presente nel territorio comunale.

[omissis]

ARGOMENTO N.14 DISTANZA “D2” NEGLI AMBITI “AP_1”

Articoli modificati: 42

L'art. 42 è relativo agli ambiti “AP_1 – Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato” e contiene una tabella dove si riassumono i parametri urbanistici da rispettare. In tale tabella è riportata la distanza da confini urbanistici “D2” e si rileva che quanto in essa riportato non corrisponde appieno alla definizione della medesima tipologia di distanza riportata nell’art. 16.

Più esplicitamente, nell’art. 42 si dice che la distanza “D2” deve essere uguale, per le nuove costruzioni, a 10 mt nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione; nell’art. 16, al comma 5, lett. d), si dice invece che la distanza “D2”, per le nuove costruzioni artigianali e industriali, deve essere di almeno 10 mt nei confronti delle aree a prevalente destinazione residenziale e di almeno 5 mt nei confronti di tutte le altre zone a destinazione non produttiva.

Si ritiene pertanto opportuno correggere la disciplina della distanza “D2” negli ambiti “AP_1” al fine di renderla coerente con quella riportata nell’art. 16 sopra richiamato.

Si riporta di seguito uno stralcio dell’articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 42

Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP_1)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AP_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	=	- per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: UF = 0,55 mq/mq - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e contestuale nuova costruzione: SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente (quando superiore all'indice 0,55 mq/mq) ovvero 0,55 mq/mq (quando la SU esistente è inferiore all'indice) ----- Condizioni particolari ----- [omissis]
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	5 mq/100 mq di SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	20% della SF al netto della sup. coperta
Vp	Verde pertinenziale	=	20% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	m 12,00 derogabile per volumi tecnici e magazzini verticali, fino ad un massimo di m 25.00, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza aeroportuale
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni: 0,5
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: - 10 m nei confronti delle zone urbanistiche a diversa tipologia di destinazione aree a prevalente destinazione residenziale; - 5 m nei confronti delle altre zone a destinazione non produttiva
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: D4 = 5 m

ARGOMENTO N.15

SUPERFICIE EDIFICABILE PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Articoli modificati: 49-50-51

Negli articoli relativi ai tre ambiti agricoli, AVN (art.49), ARP (art.50) e AVA (art.51), sono riportate delle tabelle contenenti i parametri, suddivisi per usi, da applicare per gli interventi edilizi.

Per alcuni usi, il RUE non ammette costruzioni ex novo, bensì solo il recupero degli edifici esistenti.

In tali casi, la *ratio* della norma combinata con quella del “recupero” vuole che la superficie recuperabile sia uguale a quella esistente; tuttavia, per come è scritta la norma, si presta ad una interpretazione non corretta in quanto parrebbe consentire che, alla superficie utile esistente, possa essere aggiunta quella accessoria realizzabile in proporzione.

Si propone pertanto di correggere la dicitura della superficie esistente recuperabile esplicitando che è data dalla somma di quella “utile” e di quella “accessoria”.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli interessati, con le modifiche proposte.

Art. 49

Aree di valore naturale e ambientale (AVN)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti AVN sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- a) interventi su edifici classificati come “edifici di interesse storico-architettonico” ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- b) interventi su fabbricati esistenti non classificati come “edifici di interesse storico-architettonico” e non funzionalmente collegati all’attività agricola,
- c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all’attività agricola e non classificati come “edifici di interesse storico-architettonico”.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall’applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L’utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all’atto del “permesso di costruire”. Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall’atto unilaterale d’obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d’uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall’Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell’Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

c) nella generalità degli ambiti AVN, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:			
[...]			
A.2 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALL’AGRICOLTURA:			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	Esistente ----- Condizioni particolari ----- Nell'area catastalmente identificata al Fg. 6, mappale 2, del Comune di Sant'Agata Bolognese, è ammesso l'insediamento dell'uso A.14 con SU max = 130 mq comprensiva della SU esistente alla data di adozione del PSC.
H	Altezza massima	=	esistente

Art. 50

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti ARP sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- interventi su edifici classificati come “edifici di interesse storico-architettonico” ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- interventi su fabbricati esistenti non classificati come “edifici di interesse storico-architettonico” e non funzionalmente collegati all’attività agricola,
- interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all’attività agricola e non classificati come “edifici di interesse storico-architettonico”.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall’applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L’utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all’atto del “permesso di costruire”. Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall’atto unilaterale d’obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d’uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall’Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle

disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

c) nella generalità degli ambiti ARP, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

[...]

A.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

A.5 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI ED INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	esistente
D3	Distanza tra edifici	=	esistente

A.7 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE E PER IL TERRITORIO AGRICOLO (solo se già esistenti alla data di adozione del PSC):			
- Non sono ammesse costruzioni ex novo			
- Edifici esistenti:			
SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max	=	ampliamento massimo della SU esistente alla data di adozione del PSC pari al 20% della SU e comunque fino ad un massimo di 2.000 mq di SU.
H	Altezza massima	=	- esistente
VL	Visuale Libera	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 1
D1	Distanza dai confini di proprietà	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D1 = 20 m
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D2 = 20 m
D3	Distanza tra edifici	=	- esistente - per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: D3 = 20 m

A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE:			
- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.			

D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene
----	----------------------------------	---	---

A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:

- E' ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva esistenti (laghetti), nella misura massima complessiva di 50 mq di SU.

A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	Esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

[omissis]

Art. 51

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVA)

[omissis]

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dal presente RUE negli ambiti AVA sono prescritti parametri di intervento differenziati, a seconda che si tratti di:

- interventi su edifici classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC,
- interventi su fabbricati esistenti non classificati come "edifici di interesse storico-architettonico" e non funzionalmente collegati all'attività agricola,
- interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola e non classificati come "edifici di interesse storico-architettonico".

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dal presente RUE per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui al presente RUE comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del "permesso di costruire". Tale vincolo di inedificabilità è sancito dall'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso degli edifici di progetto sottoscritto anche dall'Amministrazione comunale e trascritto, ai sensi delle disposizioni dell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

c) nella generalità degli ambiti AVA, con esclusione per gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b.1), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

[...]

A.10 - ALLEVAMENTI ITTICI PER USO PRODUTTIVO:

E' ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia al servizio degli allevamenti, mediante recupero di edifici esistenti, nel numero massimo di 1 alloggio, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Non sono ammesse costruzioni ex novo

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	corrispondente a quella esistente su cui insiste l'edificio o il complesso principale
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente

H	Altezza massima	=	esistente
---	-----------------	---	-----------

A.12 - RECINTI E PICCOLE STRUTTURE PER ESCURSIONISMO EQUESTRE:

- E' ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero cavalli nella misura massima di 100 mq di SU.

D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene
----	----------------------------------	---	---

A.13 - ATTREZZATURE PER LA PESCA SPORTIVA:

- E' ammessa la realizzazione di strutture per attività complementari (U.7) ad attrezzature per la pesca sportiva esistenti (laghetti), nella misura massima complessiva di 50 mq di SU.

A.14 - RICOVERO E ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA AFFEZIONE

- Nuove costruzioni:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	3.000 mq
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	0,1 mq/mq per la realizzazione dei box, oltre a 200 mq di SU da destinare a strutture di supporto (uffici, ambulatorio, ecc.)
H	Altezza massima	=	9,50 m
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	20 mq/100 mq di SU
VL	Visuale Libera	=	1

- Edifici esistenti:

SMA	Superficie minima di intervento agricola	=	intera unità edilizia oggetto di intervento
SU	Superficie utile max (utile + accessoria)	=	esistente
H	Altezza massima	=	esistente
D2	Distanza dai confini urbanistici	=	rispetto al territorio urbanizzato o ad ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio: come da Regolamento Comunale d'Igiene

[omissis]

ARGOMENTO N.16 PUBBLICO DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI ESTERNI

Articolo modificato: 69

Si ritiene opportuno integrare la disciplina sulla "manutenzione e sicurezza delle costruzioni" inserendo, laddove si richiama il "pubblico decoro e sicurezza", un esplicito rimando anche agli spazi esterni degli edifici ritenendo corretto estendere la norma anche agli spazi pertinenziali degli edifici per cui la stessa è studiata.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'articolo interessato, con le modifiche proposte.

Art. 69

Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia. **E' vietato l'uso degli spazi esterni per costruzioni a struttura precaria, antiestetiche (serre fatiscienti, baracche, ecc.) o per deposito di materiale in disuso.**
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario in relazione al tipo di intervento, di titolo abilitativo.
3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
4. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:
 - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
 - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza, tende, tendoni, insegne, ecc..
5. I proprietari degli immobili di cui ai commi 3 e 4 provvedono a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari. I proprietari degli immobili qualora intendano provvedere all'esecuzione di opere eccedenti quelle oggetto di ordinanza, sono assoggettati all'acquisizione del corrispondente titolo autorizzativo.
6. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla L.R. 15 luglio 2002, n. 16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.
7. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al responsabile dello sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività.