

# RU E

2009 COMUNE DI BOLOGNA  
REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO

## Regolamento Urbanistico Edilizio Variante di adeguamento normativo 2014

### Adozione

Delibera di C.C. n. 245 del 07/07/2014

### Approvazione

Delibera di C.C. n. 201 del 20/04/2015

Assessore Urbanistica, Città storica e Ambiente  
Patrizia Gabellini

Segretario Generale  
Luca Uguccioni

Direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici  
Francesco Evangelisti

documento firmato digitalmente



### Gruppo di Lavoro

Coordinamento generale: Marika Milani, Capo Dipartimento Riqualificazione Urbana

Responsabile del procedimento: Francesco Evangelisti, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici

Luciana Africani, Enzo Aldrovandi, Claudia Belmonte, Alberta Bertagnoni, Claudio Bolzon, Paola Bonzi, Nadia Cattoli, Elisa Ceccarelli, Fabio Cocchi, Giuseppe De Togni, Giovanni Ferraresi, Agnese Fero, Giovanni Fini, Davide Fornalè, Giuseppe Laurà, Federica Legnani, Lorenzo Longhi, Luca Lorenzini, Chiara Manaresi, Andrea Minghetti, Stefania Naldi, Elisabetta Osti, Elisa Paselli, Serena Persi Paoli, Marco Piccaglia, Giancarlo Pinto, Corrado Sartena, Claudio Savoia, Susanna Scagliarini, Silvia Silvagni, Claudio Stagni, Piero Stanzani, Michela Villa.

# INDICE

**PAG**

---

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

13

### **TITOLO 1 PRINCIPI E NORME GENERALI**

ART.1	NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	13
ART.2	ELABORATI COSTITUTIVI E CONTENUTI	13
ART.3	RAPPORTO CON IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	15
ART.4	RAPPORTO CON IL PIANO OPERATIVO COMUNALE	15
ART.5	RAPPORTO CON I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	15
ART.6	RAPPORTO CON GLI STRUMENTI DI SETTORE	15
ART.7	EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI, ENTRATA IN VIGORE E REGIME TRANSITORIO	16

### **TITOLO 2 DEFINIZIONI**

#### **CAPO 1 DEFINIZIONI UNIFORMATE, SPECIFICHE E GLOSSARIO**

ART.8	UN VOCABOLARIO COMUNE	18
ART.9	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	18
ART.10	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	18
ART.11	SUPERFICIE COPERTA (Sq)	18
ART.12	SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)	18
ART.13	SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	18
ART.14	SUPERFICIE UTILE (Su) E SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)	18
ART.15	SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)	19
ART.16	SAGOMA PLANIVOLUMETRICA	19
ART.17	VOLUME E VOLUME TOTALE ESISTENTE	19
ART.18	ALTEZZA DEI VANI E DEGLI EDIFICI	19

---

ART.19	RAPPORTO DI COPERTURA (Q)	20
ART.20	EDIFICIO O FABBRICATO, LOTTO, UNITÀ IMMOBILIARE	20
ART.21	GLOSSARIO	20
<b>CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA</b>		
ART.22	CALCOLO DELLE DISTANZE. NORME GENERALI	25
ART.23	DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DALLE AREE PUBBLICHE O A DESTINAZIONE PUBBLICA	25
ART.24	DISTANZE MINIME TRA EDIFICI	26
ART.25	DEROGHE AI REQUISITI MINIMI DI DISTANZA E DIRITTI DEI TERZI	27
ART.26	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLO SPAZIO APERTO ED EDIFICATO	28
ART.27	REPERTORIO DELLE OPERE	28
<b>CAPO 3 USI DEL TERRITORIO</b>		
ART.28	CLASSIFICAZIONE DEGLI USI	28
ART.29	USI E IMPATTI URBANISTICI	30
ART.30	CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI IMPATTI	32
ART.31	CAMBIO D'USO	34
ART.32	DISCIPLINA DI ALCUNI USI E ATTIVITÀ	34

## INDICE

PAG

### PARTE SECONDA

#### DISCIPLINA DEI MATERIALI URBANI

		37
ART.33	APPROCCIO PRESTAZIONALE	39
ART.34	APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PRESTAZIONALE	39

#### TITOLO 1 SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO

ART.35	GENERALITÀ	41
ART.36	STRADE	43
ART.37	PISTE CICLABILI IN SEDE AUTONOMA	50
ART.38	AREE PER PARCHEGGIO	53
ART.39	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	59
ART.40	AREE VERDI	63
ART.41	PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	70
ART.42	ORTI URBANI	73
ART.43	PARCHI IN TERRITORIO RURALE	77
ART.43bis	SENTIERI	80

#### TITOLO 2 ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE

ART.44	GENERALITÀ	82
ART.45	ATTREZZATURE	83
ART.46	RETE E IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	85
ART.47	RETE E IMPIANTI FOGNARI E DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE	86
ART.48	RETE E IMPIANTI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI URBANI ED ASSIMILATI	89
ART.49	RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	90
ART.50	RETE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS	91

---

<b>ART.51</b>	RETE E IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	92
<b>ART.52</b>	RETE E IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI	93
<b>TITOLO 3 SPAZIO EDIFICATO</b>		
<b>ART.53</b>	GENERALITÀ	96
<b>ART.54</b>	INTERFACCE TRA EDIFICI E SPAZIO PUBBLICO	99
<b>ART.55</b>	AGGREGAZIONI DI EDIFICI	105
<b>ART.56</b>	EDIFICI	117
<b>ART.57</b>	EDIFICI D'INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E D'INTERESSE DOCUMENTALE	149
<b>ART.58</b>	ELEMENTI PUNTUALI D'INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	162

<b>INDICE</b>		<b>PAG</b>
<b>PARTE TERZA DISCIPLINA DEGLI AMBITI</b>		163
ART.59	STRUTTURA E CONTENUTI NORMATIVI GENERALI	165
<b>TITOLO 1 TERRITORIO URBANO STRUTTURATO</b>		
<b>CAPO 1 CITTÀ STORICA</b>		
ART.60	AMBITI STORICI	168
ART.61	AMBITI STORICI SPECIALIZZATI	172
<b>CAPO 2 AMBITI CONSOLIDATI</b>		
ART.62	AMBITI CONSOLIDATI DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTI	175
ART.63	AMBITI CONSOLIDATI DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA SPECIALIZZATI	177
ART.64	AMBITI PIANIFICATI CONSOLIDATI MISTI	178
ART.65	AMBITI PIANIFICATI CONSOLIDATI SPECIALIZZATI	179
ART.66	AMBITI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (MISTI E SPECIALIZZATI)	180
ART.67	AMBITI INFRASTRUTTURALI	180
<b>CAPO 3 AMBITI DA RIQUALIFICARE</b>		
ART.68	AMBITI DA RIQUALIFICARE MISTI	181
ART.69	AMBITI DA RIQUALIFICARE SPECIALIZZATI	183

---

## **TITOLO 2 TERRITORIO RURALE**

<b>ART.70</b>	AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE	185
<b>ART.71</b>	AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	192

## **TITOLO 3 TERRITORIO URBANO DA STRUTTURARE**

<b>ART.72</b>	AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (MISTI E SPECIALIZZATI)	200
<b>ART.73</b>	AMBITI DI SOSTITUZIONE (MISTI)	201
<b>ART.74</b>	AMBITI IN TRASFORMAZIONE (MISTI E SPECIALIZZATI)	202

<b>INDICE</b>	<b>PAG</b>
<hr/>	
<b>PARTE QUARTA ATTUAZIONE E PROCEDURE</b>	<b>203</b>
<b>TITOLO 1 ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	
ART.75	INFORMAZIONE, GESTIONE, CONTROLLO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO- EDILIZI 205
ART.76	PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO 206
ART.77	COINVOLGIMENTO DEGLI ABITANTI 206
ART.78	CONFERENZA DI SERVIZI 207
ART.79	CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA 207
ART.80	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 208
ART.81	DISPOSIZIONI TECNICO-ORGANIZZATIVE 210
ART.82	CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO 210
ART.83	SANZIONI AMMINISTRATIVE 211
ART.84	AUTOTUTELA DELL'AMMINISTRAZIONE 211
ART.84bis	RICHIESTA DI RIESAME 211
<b>TITOLO 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</b>	
ART.85	FORMAZIONE DEL POC 213
ART.86	VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL POC 213
ART.87	INTERVENTI SOGGETTI A PUA 214
ART.88	PUA: PROCEDIMENTO ED ELEMENTI COSTITUTIVI 214

---

ART.89	VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)	214
ART.90	PEREQUAZIONE URBANISTICA: CRITERI E METODI	215
ART.91	EDIFICABILITÀ COMPLESSIVA DEL COMPARTO	216

### **TITOLO 3 ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **CAPO 1 CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI**

ART.92	PROCESSO EDILIZIO	218
ART.93	TITOLI ABILITATIVI	218
ART.94	INTERVENTI SOGGETTI A SCIA	218
ART.95	INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	218
ART.96	INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI IN DEROGA	219
ART.97	INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO	221
ART.98	VARIAZIONI ESSENZIALI E RELATIVO TITOLO ABILITATIVO	222
ART.99	VARIAZIONI MINORI IN CORSO D'OPERA E RELATIVO TITOLO ABILITATIVO	222
ART.100	TITOLI EDILIZI IN SANATORIA (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ)	222
ART.100bis	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI: PROCEDURA	223
ART.101	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ: PROCEDURA	223
ART.102	PERMESSO DI COSTRUIRE: PROCEDURA	223
ART.103	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA	224
ART.104	VALUTAZIONE PREVENTIVA	224
ART.105	CONTROLLO SULLE OPERE SOGGETTE A SCIA	224
ART.106	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	224
ART.107	IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE E SERVIZI ASSIMILATI	225

## INDICE

PAG

---

ART.108	IMPIANTI RADIOTELEVISIVI	225
<b>CAPO 2 ESECUZIONE DELLE OPERE, CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ</b>		
ART.109	ADEMPIMENTI ED ESECUZIONE DELLE OPERE	226
ART.110	DENUNCIA DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO	226
ART.111	ADEMPIMENTI IN MATERIA SISMICA	226
ART.112	DISCIPLINA DI CANTIERE	227
ART.113	SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	227
ART.114	CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	227
<b>CAPO 3 DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTI</b>		
ART.115	DOTAZIONI PER INTERVENTI DIRETTI	228
ART.116	DOTAZIONI TERRITORIALI PER INTERVENTI SOGGETTI A POC E A PUA	230
ART.117	LOCALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	231
ART.118	MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	231
ART.119	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	232
ART.120	COSTO DI COSTRUZIONE E QUOTA DEL CONTRIBUTO RELATIVO A ESSO	232
ART.121	ONERI DI URBANIZZAZIONE E QUOTA DEL CONTRIBUTO RELATIVA A ESSI	233
ART.122	VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	234
ART.123	ESCLUSIONI E RIDUZIONI CONTRIBUTIVE	234
ART.124	CONTRIBUTI RELATIVI A PERMESSO DI COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA	234

# **PARTE 1**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**



## TITOLO 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

### [Art.1] Natura e oggetto del Regolamento urbanistico edilizio

**1. Tre strumenti.** La pianificazione urbanistica comunale di Bologna, ai sensi della Lr 20/2000, si articola in tre strumenti, con tre diversi gradi di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano strutturale comunale (Psc), il Piano operativo comunale (Poc) e il Regolamento urbanistico edilizio (Rue).

**2. Oggetto.** Il Rue è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, valido a tempo indeterminato, cui compete la disciplina generale delle parti del Territorio urbano strutturato e del Territorio rurale (così come definite e individuate dal Piano strutturale comunale), non sottoposte a Poc, attuabili con intervento edilizio diretto specificando gli usi e i modi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, delle procedure urbanistico-edilizie, nonché dei criteri di progettazione dei materiali dello spazio aperto ed edificato. Gli obiettivi di disciplina urbanistico-edilizia del Rue sono perseguiti nel rispetto dei principi di semplificazione normativa e amministrativa, sussidiarietà e decentramento dei livelli di decisione, promuovendo il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, facilitando l'attività degli attori coinvolti nei processi, garantendo l'informazione.

**3. Autonomia normativa.** Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia normativa e degli Atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 della Lr n.20/2000 e s. m. e i. ([Vedi](#))

### [Art.2] Elaborati costitutivi e contenuti

**1. Componenti.** Il Regolamento urbanistico edilizio si compone di un testo normativo e di strati cartografici. Il testo normativo organizza in quattro parti i contenuti della disciplina urbanistico-edilizia. Gli strati cartografici ne costituiscono supporto.

**2. Testo normativo.** La Parte 1 del testo normativo individua obiettivi e competenze del Rue, ruolo e funzioni dei diversi soggetti coinvolti in relazione con la riforma del sistema di pianificazione operata con la Lr 20/2000, richiamando dalla normativa sovraordinata parametri, indici, tipi di intervento, usi. La Parte 2 contiene, ai sensi della Lr 20/2000, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano e le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme igieniche di interesse edilizio. Con riferimento alla Valsat e agli indirizzi espressi nel Quadro normativo del Psc in rapporto ai Sistemi e alle Situazioni, il Rue

individua in questa parte le componenti dello spazio fisico da normare affinché quegli indirizzi possano trovare concreta applicazione in buone pratiche progettuali e realizzative. La Parte 3 definisce la disciplina degli Ambiti e costituisce il previsto complemento del Psc per la regolazione degli interventi nel Territorio strutturato e nel Territorio rurale e, più in generale, anche nel Territorio urbano da strutturare, per quanto concerne gli interventi diffusi di conservazione, adeguamento, trasformazione edilizia e funzionale non costituenti trasformazioni territoriali soggette a Poc. La Parte 4 definisce il quadro delle procedure che regolano i processi urbanistico-edilizi con specifico riferimento ai Piani urbanistici attuativi, all'attività edilizia, alla trasformazione dello spazio pubblico. In questa parte trovano definizione gli aspetti contributivi, i criteri di applicazione dei meccanismi perequativi, i modi della valutazione di sostenibilità.

**3. Strati cartografici.** L'azione normativa del Rue è integrata da alcune elaborazioni cartografiche indispensabili e trovano nel Sit del Comune restituzione, consultazione, aggiornamento. Gli strati cartografici del Rue, elaborati alle scale 1:2.000 e 1:5.000, sono rappresentati su supporto cartaceo nelle seguenti tavole: Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio (scala 1:2000, 83 fogli); La Città storica. Ambiti e materiali (scala 1:5.000, 1 foglio).

**4. Complementi.** Con particolare riferimento alla disciplina dei materiali urbani e agli aspetti pertinenti al "buon costruire", costituiscono complementi del Rue, che definiscono e specificano gli obiettivi prestazionali della Parte 2:

- a) le Schede tecniche di dettaglio per la disciplina degli interventi sugli edifici per ciò che non trova applicazione diretta della disciplina sovraordinata;
- b) la disciplina di dettaglio oggetto di specifici Regolamenti di cui all'art. 6, comma 2, compresi quelli relativi allo spazio aperto e alle infrastrutture;
- c) le Disposizioni tecnico-organizzative, di cui all'art. 81 del presente Regolamento.

I complementi del Rue di cui alle lettere a) e b) hanno natura regolamentare e rientrano nelle competenze del Consiglio comunale.

**5. Guide progettuali.** Possono inoltre accompagnare il Rue e i suoi complementi regolamentari, di cui al precedente comma 4, guide e repertori di soluzioni progettuali conformi, suggerimenti, buone pratiche, che costituiscono testi di orientamento e supporto per la progettazione dei materiali dello spazio edificato e aperto.

**6. Città storica.** In ragione del ruolo e della valenza riconosciuta alla Città storica di Bologna, cioè agli Ambiti storici e alla Situazione Nucleo antico in particolare, ai fini dell'attuazione del Rue, potranno elaborarsi specifici testi regolamentari (di cui al comma 4, lettere b del presente articolo) o guide progettuali (di cui al comma 5) tra loro coordinati.

### **[Art.3] Rapporto con il Piano strutturale comunale**

Il Rue, traducendo le indicazioni del Psc, e in conformità a esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della Lr 20/2000 definisce come "le trasformazioni negli Ambiti consolidati e nel Territorio rurale", "gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli Ambiti da riqualificare", "gli interventi negli Ambiti specializzati per attività produttive" che consistano nel "completamento, modificazione funzionale, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti".

### **[Art.4] Rapporto con il Piano operativo comunale**

Il Rue, precisando i contenuti della disciplina degli Ambiti del territorio comunale, definisce per ogni Ambito gli interventi che sono da esso medesimo regolati. Costituiscono riferimento normativo per il Piano operativo comunale (Poc) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il Rue esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, usi, alla disciplina dei materiali urbani, alle procedure (Parti 1, 2, 4 del presente testo normativo). La disciplina degli usi dettata nella Parte 3 attiene agli interventi regolati dal Rue fino all'approvazione del Poc.

### **[Art.5] Rapporto con i Piani urbanistici attuativi**

I Piani urbanistici attuativi (Pua) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal Poc, qualora questo stesso non ne assuma i contenuti. I Pua trovano nel Rue definizione delle procedure inerenti alla loro formazione (Parte 4); vi trovano altresì riferimento per quanto concerne le disposizioni relative al progetto dei materiali urbani (Parte 2) nonché le disposizioni generali e i richiami alle definizioni per la disciplina urbanistico-edilizia (Parte 1).

### **[Art.6] Rapporto con gli strumenti di Settore**

**1. Cooperazione tra Settori.** Le attività del Comune in materia di governo del territorio sono improntate alla collaborazione istituzionale, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Rue e in sede di accordo tra i soggetti interessati.

**2. Censimento dei piani e regolamenti di Settore.** Il Rue costruisce una visione integrata dei processi urbanistico-edilizi e, per gli argomenti che a questi pertengono, si configura come cerniera tra il Psc e gli strumenti di regolazione settoriale, divenendo riferimento per tali strumenti, senza esaurirne spazio e ruolo. Oltre alle prescrizioni del presente Rue si

applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune. L'elenco dei piani e regolamenti di Settore è aperto e si aggiorna secondo le necessità dell'Amministrazione, curandone comunque le interazioni. Il sito web del Rue contiene la lista aggiornata dei regolamenti vigenti e il collegamento ai relativi testi.

**3. Rapporti con il Piano per le Attività Estrattive.** Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive (PAE) previsti dalla legislazione regionale. Nelle aree del territorio comunale interessate dal PAE, le previsioni e le norme del piano, fino alla sua scadenza prevalgono sulle norme del Rue nelle aree soggette ad autorizzazione estrattiva; nelle aree comprese nel PAE, ma su cui non vige alcuna autorizzazione estrattiva, prevalgono le disposizioni del Rue se non in contrasto con le previsioni di PAE.

**4. Revisione degli strumenti di Settore.** Il Rue assume il carattere di nuova guida per orientare gli strumenti di settore e ne avvia il coordinamento, in particolare per quanto pertiene al progetto dello spazio aperto. La revisione degli strumenti di settore avviene in coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, le procedure che nel Regolamento urbanistico edilizio trovano definizione.

#### **[Art.7] Efficacia delle disposizioni, entrata in vigore e regime transitorio**

**1. Salvaguardia.** Ai sensi dell'art. 12 della Lr 20/2000, a decorrere dalla data di adozione della variante al Rue fino ad avvenuta approvazione, è sospesa ogni determinazione in merito all'autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le previsioni di detto strumento o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, fatto salvo quanto di seguito precisato. La disciplina di salvaguardia non si applica:

a) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire o Dia/Scia in data antecedente a quella di adozione del Rue o di sua variante; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi anche alla variante al Rue;

b) agli interventi edilizi soggetti a strumenti urbanistici preventivi il cui procedimento di approvazione sia in corso alla data di adozione del Rue o di sua variante, a condizione che a quella data gli stessi siano stati depositati o pubblicati ai sensi delle norme vigenti.

Parimenti, non si applica la disciplina di salvaguardia relativamente alla Parte 2, Titolo 3 Spazio edificato, quando si faccia rinvio alle Schede tecniche di dettaglio ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera a.

**2. Entrata in vigore.** Ai sensi dell'art. 33 della Lr 20/2000, il Rue o sua variante entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.

**3. Efficacia.** A decorrere dalla data di entrata in vigore, il Rue o sua variante assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e

funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente, nelle sue Norme di principio e Norme di dettaglio (approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 107 del 7 aprile 2003 e della Giunta comunale n. 104 del 5 maggio 2003 e loro modifiche e integrazioni), e – per quanto di propria competenza – le Norme di attuazione del Prg. I procedimenti esclusi dalla disciplina di salvaguardia ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettere a) e b) che non si siano conclusi entro la data di entrata in vigore del Rue o sua variante si concludono secondo la disciplina previgente.

**4. Esclusioni.** La presente variante al Rue non si applica alle varianti non essenziali come definite dalla Lr 23/2004 ([Vedi](#)) relative a permessi di costruire e a Denunce di inizio attività (Dia) o Scia già rilasciati o efficaci alla data di entrata in vigore della variante al Rue purché le stesse siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento di esecuzione dell'opera. In caso di previsioni del Rue o sua variante difformi rispetto ai contenuti di strumenti urbanistici attuativi approvati anteriormente alla data di entrata in vigore, tali previsioni sono operanti dal momento della scadenza dei termini fissati per l'adempimento delle convenzioni relative ai suddetti strumenti urbanistici attuativi e loro eventuali proroghe.

## TITOLO 2 DEFINIZIONI

### CAPO 1 DEFINIZIONI UNIFORMATE, SPECIFICHE E GLOSSARIO

#### [Art.8] Un vocabolario comune

**1. Adeguamento.** Il presente Rue assume le definizioni dell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (art. 16, comma 2, lettera c, Lr 20/2000; art. 57, comma 4, Lr 15/2013) di cui alla deliberazione dell'assemblea legislativa (DAL) n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**2. Specifiche.** Per il corretto uso delle definizioni uniformate di cui agli articoli seguenti si rinvia, con apposito link e referenza, alla norma sovraordinata; in alcuni casi si aggiungono specifiche applicative.

#### [Art.9] Superficie territoriale (St)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

#### [Art.10] Superficie fondiaria (Sf)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

#### [Art.11] Superficie coperta (Sq)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

#### [Art.12] Superficie permeabile (Sp)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

#### [Art.13] Superficie utile lorda (Sul)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

#### [Art.14] Superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa)

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.15] Superficie di vendita (Sv)**

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.16] Sagoma planivolumetrica**

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.17] Volume e volume totale esistente**

**Volume totale esistente.** Per Volume totale esistente (Vte) si considera la misura in metri cubi della figura solida fuori terra definita dalla sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente di cui all'art. 21 - Glossario. Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.18] Altezza dei vani e degli edifici**

**1. Altezza dei fronti.** Per quanto attiene il rilievo delle altezze dei fronti tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno sulla base cartografica di riferimento, Carta Tecnica Comunale, come definita all'articolo 82.

**2. Altezza massima.** Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici e in materia sismica ai fini della determinazione dell'altezza massima sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle coperture o dalla realizzazione di cordoli in sommità i cui criteri di progettazione sono definiti dal Dm 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" ([Vedi](#)) e nella Dgr 1879/2011 della Regione Emilia Romagna. ([Vedi](#))

**3. Misure rispetto al terreno.** Per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno (fuori terra, interrato, seminterrato, completamente interrato) quando il progetto ne modifichi l'andamento naturale, si assume come quota di riferimento quella dello stato finale previsto dal progetto. La misura della distanza terreno-pavimento e terreno-soffitto si determina dividendo la superficie delle porzioni di fronte edilizio sotto e sopra la linea di terra per lo sviluppo lineare delle pareti stesse. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno circostante mediante opere di contenimento e sostegno, scannafossi, corselli a cielo aperto ecc., di larghezza superiore a 3,00 m, si considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione. Le asportazioni di terreno per realizzare tali interventi e le modifiche morfologiche permanenti fino a 50 cm di spessore non rilevano ai fini del computo del Vte. Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.19] Rapporto di copertura (Q)**

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.20] Edificio o fabbricato, lotto, unità immobiliare**

Deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#))

**[Art.21] Glossario**

Nel Glossario si trovano le definizioni non comprese nell'Allegato A – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. in quanto non si tratta di parametri o indici di uso comune che intervengono comunque nelle disposizioni del Rue e richiedono quindi una interpretazione certa.

**Aggregazione di edifici.**

Per aggregazione di edifici si intende un insieme di edifici e relative pertinenze oggetto di interventi indiretti di progettazione unitaria.

**Arredo urbano.**

Si intendono di arredo urbano, e quindi non soggetti a titolo edilizio, quei manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturarli, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale. A titolo esemplificativo, sono di arredo urbano i seguenti manufatti (e quelli a essi assimilabili):

- apparecchi di illuminazione pubblica e impianti semaforici;
- armadi per apparecchiature telefoniche e altri manufatti per impianti tecnologici delle reti di servizio pubblico;
- bacheche e punti informativi;
- cabine e punti telefonici;
- cassette e buche per la posta;
- cestini e cassonetti per i rifiuti;
- dispositivi di illuminazione posti esternamente agli esercizi commerciali e agli edifici in genere;
- espositori;
- insegne, indicazioni e cartelli pubblicitari;
- lapidi, cippi ed elementi scultorei;
- panchine e sedute in genere;
- paracarri, fittoni, separatori e dissuasori; pensiline per il trasporto pubblico e paline per le fermate;
- portabici;
- punti vendita automatizzati;
- segnaletica stradale, specialistica e turistica;
- strutture mobili per il commercio su area pubblica;
- tende e tendoni;

- torrette telefoniche per taxi o altri servizi urbani;
- pavimentazione stradale, dei marciapiedi e dei percorsi ciclopedonali;
- isole salva persone e attraversamenti.

Sono inoltre componenti di arredo urbano i dehors in quanto costituenti manufatti di tipo temporaneo, contraddistinti da amovibilità e reversibilità dell'intervento come specificato dal relativo Regolamento.

**Allevamento aziendale non industriale.**

Si definisce non industriale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti.

**Azienda agricola.**

L'azienda agricola è l'unità tecnico economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo sia in forma associata.

**Bow-window.**

Per bow-window si intende una porzione di vano/i finestrata, anche con sviluppo su più piani, a sbalzo dalle pareti esterne di un edificio.

**Caposaldo.**

Per caposaldo si intende un punto fisso assunto come riferimento inequivoco per il posizionamento di elementi edilizi e territoriali e per le misurazioni a essi relative, da materializzarsi nel lotto o nell'intorno.

**Coltivatore diretto.**

Per coltivatore diretto si intende colui che direttamente e abitualmente si dedica alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative.

**Completamente interrato.**

Si intende completamente interrato il piano in cui l'estradosso del solaio/soffitto di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.

**Edificio esistente.**

Si intende esistente l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche superfici utili, superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato sulla base di titoli edilizi comunque denominati del quale, al momento dell'intervento, sia presente almeno il 50% dello sviluppo delle sue

strutture perimetrali esterne e almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

Oltre alle condizioni di cui sopra, la consistenza dell'edificio è verificata attraverso una delle seguenti modalità:

- a) l'edificio è presente alla data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da titoli edilizi e/o dalla fine lavori; si intende altresì esistente tutto ciò che è stato realizzato sulla base di titoli rilasciati ed efficaci entro la medesima data;
- b) l'edificio non è presente oggi, ma è rappresentato sulla CTC, base di riferimento del Psc adottato il 16 luglio 2007, ed è possibile accertare la preesistente consistenza della sagoma planivolumetrica attraverso titoli edilizi, planimetrie catastali o voli aerei.

Sono da considerarsi legittimi altresì gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40). Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo Prg) privi di licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca ([Vedi](#)) la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori.

#### **Fondo (unità fondiaria agricola).**

Per fondo, o unità fondiaria agricola, si intende la superficie costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, avente forma individuale o forma societaria, detenuti a titolo di proprietà, comodato, affitto o ogni altro idoneo titolo di godimento, compresi nel territorio comunale.

#### **Imprenditore Agricolo Professionale.**

Per Imprenditore Agricolo Professionale si intende colui il quale in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del Reg. (CE) 1257/99 dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del CC, direttamente o in qualità di socio della società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art. 17 del citato Reg. (CE) 1257/99 i requisiti sono ridotti al 25%. I requisiti di professionalità di cui al Reg (CE) 1257/99 sono:

- a) esperienza continuativa superiore a 3 anni di conduzione diretta di impresa agricola a pieno titolo di responsabilità;
- b) titoli di studio a indirizzo agrario (L.441/98, art. 3, c.2);
- c) esperienza direttiva almeno biennale nel settore agricolo, accompagnata da attività di completamento della formazione professionale; d) sufficiente esperienza di lavoro nel settore agricolo e adeguata formazione professionale, accertata da apposita commissione provinciale (Lr 15/97).

#### **Isola ambientale.**

Per isole ambientali si intendono le porzioni di tessuto urbano costituite da

un reticolo di strade locali e/o locali interzonalì concepite per incrementare la sicurezza, favorire la mobilità pedonale e ciclistica, migliorare la qualità ambientale e la vivibilità degli spazi. Nelle stesse vengono adottati provvedimenti per il controllo della circolazione al fine di disincentivare il traffico di attraversamento (ad esempio con modifiche agli schemi circolatori e/o regolamentazione della sosta) e di limitare la velocità attraverso la realizzazione di interventi, anche infrastrutturali, di moderazione del traffico. La velocità dei veicoli è limitata al massimo a 30 km/h. Gli ingressi e le uscite di queste zone sono identificate con appositi segnali e l'intera zona è caratterizzata fisicamente in modo coerente con i limiti di velocità applicati, ad esempio, attraverso modifiche plano-altimetriche della carreggiata stradale, opere di arredo stradale, differenziazione delle pavimentazioni e dei livelli di illuminazione.

**Isolato.**

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

**Lotto virtuale.**

Per "lotto virtuale" si intende la porzione di terreno individuato dal progetto in area di proprietà del richiedente e comprende l'area di sedime degli edifici esistenti e altra superficie in misura pari a quattro volte quella del loro sedime.

**Materiale urbano.**

Per materiale urbano si intende la singola componente fisica che, con diversi gradi di complessità, forma lo spazio aperto, le infrastrutture e lo spazio edificato.

**Pertinenza.**

La definizione di Pertinenza è contenuta nella DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i. ([Vedi](#)); le pertinenze soddisfano esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste negli edifici, contribuendo alla adeguata dotazione di spazi per attività secondarie a servizio di quelle principali, secondo quanto previsto dall'obiettivo E8.2 "organizzazione distributiva degli spazi e delle attrezzature" del Rue. Le opere pertinenziali, ovvero gli interventi volti alla realizzazione di pertinenze, non sono qualificati come interventi di nuova costruzione nei casi specificati dalla lettera e.6, art. 3 del Dpr 380/01 e s. m. e i. ([Vedi](#)) e dettagliati nelle Schede tecniche di dettaglio.

**Posto auto.**

Per posto auto si intende lo stallo di dimensioni minime per la sosta degli autoveicoli, definite in 4,80 x 2,50 m; la somma delle superfici dei posti auto più quella delle relative aree di manovra coperte o scoperte costituisce la superficie delle aree a parcheggio da assumersi come riferimento nel computo delle dotazioni. Il posto auto deve avere una superficie minima di 25 mq comprensiva degli spazi di manovra.

**Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (P.R.A.).**

Per P.R.A. si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo sostenibile dell'azienda e finalizzati al miglioramento delle performance esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

**Scavo, riempimento e riporto.**

Per scavi, riempimenti e riporti si intendono quegli interventi ed opere non ricompresi in un intervento già oggetto di specifico titolo abilitativo, che movimentando terreni, comportano modifiche permanenti della morfologia esistente e/o dello stato dei suoli, inteso come l'insieme delle sue caratteristiche chimiche, fisiche e di permeabilità. Scavi, riempimenti e riporti sono obbligatoriamente assoggettati a titolo abilitativo e devono essere effettuati nel rispetto delle disposizioni della vigente normativa di settore e dei Regolamenti comunali specifici. Non sono considerati tali e quindi non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a) i movimenti di terra riguardanti la coltivazione di cave e torbiere, poiché disciplinati da specifica normativa;
- b) i movimenti di terra indotti dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strettamente connesse alla coltura;
- c) i movimenti terra che soddisfino tutte le seguenti condizioni:
  - circoscritti all'interno dell'area di intervento, senza approvvigionamenti o conferimenti di terreno da o ad altri siti;
  - volumi inferiori a 300 mc;
  - modifiche morfologiche permanenti siano inferiori a 50 cm di spessore.

**Spazi funzionali dell'edificio.**

Come funzionali si intendono i differenti spazi costituenti l'edificio:

- quelli per le attività principali;
- quelli per le attività secondarie di servizio funzionali allo svolgimento delle attività principali;
- quelli di circolazione e collegamento, funzionali alla distribuzione e agli spostamenti nell'edificio;
- quelli tecnici praticabili (o vani tecnici), contenenti impianti normalmente accessibili.

**Superficie Agricola Utilizzata.**

L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici (definizione ISTAT).

## CAPO 2 REQUISITI DI DISTANZA

### [Art.22] Calcolo delle distanze. Norme generali

**1. Criteri di misurazione.** La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura come previsto dalla DAL 279/2010 e s.m.i. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto. Ogni qualvolta si preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima da strada deve essere verificata con riferimento sia allo stato dei luoghi, sia a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del progetto. Le distanze minime degli edifici da strade e ferrovie, con riferimento alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni e agli interventi di demolizione e ricostruzione con rispetto di sagoma e sedime, sono disciplinate dalla Tavola dei Vincoli ([Vedi](#)). Tali distanze si applicano anche alle pertinenze.

Gli interventi su edifici prospicienti le strade a fondo cieco non sono soggetti alla verifica della distanza dalla strada. Non rientrano nella verifica delle distanze le innovazioni per il contenimento dei consumi energetici di cui al Dlgs 102/2014 ([Vedi](#)) o dalla realizzazione di cordoli in sommità i cui criteri di progettazione sono definiti dal Dm 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" ([Vedi](#)) e nella Dgr 1879/2011 della Regione Emilia Romagna ([Vedi](#)). Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma planivolumetrica (in ampliamento o sopraelevazione) classificati di interesse pubblico dalla normativa nazionale e regionale, le distanze sono disciplinate dall'articolo 7ter della Lr 20/2000. ([Vedi](#))

### [Art.23] Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche o a destinazione pubblica

**1. Casistica.** Relativamente ai requisiti di distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e da aree pubbliche o a destinazione pubblica individuate nella tavola del Rue "Disciplina dei materiali urbani" e dal Poc e limitatamente alla validità del Poc stesso, si definiscono le seguenti fattispecie.

**2. Interventi su edifici esistenti.** Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma planivolumetrica (in ampliamento o sopraelevazione) che comportino o non comportino pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m.

Nei casi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione e

ricostruzione con modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica trova applicazione la disciplina del comma 4.

**3. Interventi di sopraelevazione.** Nei casi di sopraelevazione di edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di area pubblica o a destinazione pubblica, fermi restando i requisiti minimi di distanza tra edifici, sono comunque ammessi gli interventi nei quali il ribaltamento del fronte in sopraelevazione sia compreso all'interno della superficie coperta del piano su cui la sopraelevazione stessa poggia.

**4. Interventi di nuova costruzione.** Quando si realizzino nuovi edifici, anche previa demolizione, o ampliamenti e sopraelevazioni devono essere soddisfatti i seguenti requisiti di distanza 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m. Tali requisiti si applicano con riferimento a pareti sia finestrate sia non finestrate, e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio e si applicano anche alle pertinenze. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine, nei limiti d'altezza del fronte di detto edificio. È ammessa altresì, con esclusione delle aree a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso un accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici con esclusione delle aree di proprietà pubblica e uso pubblico, comprese infrastrutture stradali e ferroviarie, per le quali occorre nulla osta dell'Ente competente.

#### **[Art.24] Distanze minime tra edifici**

**1. Edifici esistenti.** Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazione del sedime e della sagoma planivolumetrica o per variazioni in diminuzione sono ammesse le distanze preesistenti, anche se inferiori ai minimi. Per interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica trova applicazione la disciplina del seguente comma 2.

**2. Interventi di nuova costruzione.** Per interventi di nuova costruzione (tra cui quelli di ampliamento e sopraelevazione) compresi negli Ambiti storici e negli Ambiti consolidati misti e specializzati la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di 10,00 m (da verificarsi per un cono visuale di 180°); la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate è prescritta la distanza minima di 3,00 m. Per interventi di nuova costruzione, al di fuori degli Ambiti storici e degli Ambiti consolidati misti e specializzati, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 12,00 m, la distanza da osservare è di 10,00 m (da verificarsi per un cono visuale di 180°); qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a 12,00 m la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m. È consentita la costruzione in aderenza, nel qual caso non valgono i requisiti di distanza di cui al

presente articolo, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento. Tali requisiti si applicano anche alle pertinenze. I requisiti di distanza di cui al presente articolo non valgono per gli interventi oggetto di Piani urbanistici attuativi.

## **[Art.25] Deroghe ai requisiti minimi di distanza e diritti dei terzi**

### **1. Deroghe.**

a) Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

b) La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

- alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato come definito dalla Tavola dei Vincoli, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti;

- alla costruzione sul perimetro esterno dell'edificio di ascensori, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli, a servizio di fabbricati esistenti per i quali si renda necessario l'intervento esterno, in quanto non diversamente realizzabile;

- alle strutture di arredo urbano;

- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

- alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;

- ai volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano;

- ai muri di cinta anche con funzione di mitigazione acustica di altezza fino a 3,00 m, se all'interno del perimetro del centro abitato come definito dalla Tavola dei Vincoli, fermo restando l'obbligo di rispetto dei requisiti di distanza dalle strade di tipo D ed E e ferrovie;

- alle recinzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato come definito dalla Tavola dei Vincoli, costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, filo spinato e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti dal suolo;

- ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori o altri impianti tecnologici.

c) Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti o settori interessati.

d) Le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, possono essere ubicate a qualsiasi distanza dal limite stradale in deroga alla norma fatto salvo il nulla osta degli Enti gestori delle infrastrutture.

**2. Diritti dei terzi.** Il rilascio del permesso di costruire o il deposito della

Scia o l'approvazione del progetto non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

**[Art.26] Disciplina degli interventi di trasformazione dello spazio aperto ed edificato**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**[Art.27] Repertorio delle opere**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

## **CAPO 3 USI DEL TERRITORIO**

**[Art.28] Classificazione degli usi**

**1. Generalità.** Ai fini di questo Regolamento, le attività insediate o insediabili sul territorio si riconducono all'elenco riportato al comma 2 del presente articolo, che le classifica per usi. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari realizzate nello stesso lotto di intervento (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie), ovvero strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale, pertanto sono compresi gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.  
Nel presente Regolamento, il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

**2. Usi e loro articolazioni.** Gli usi insediabili sul territorio sono così classificati:

- *Funzione abitativa A*

(1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, bed and breakfast, affittacamere e assimilati;

(1b) abitazioni collettive (collegi, conventi, studentati);

- *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ecc. B*

(3a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; edifici e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca);

(3b) attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività

di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili);

(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" (con un massimo di 3.500 mq di Sv), di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i. ([Vedi](#));

(4b) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i. ([Vedi](#));

(4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq); sono altresì compresi i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e.i. ([Vedi](#));

(4d) commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi con Su fino a 250 mq;

(4e) laboratori di artigianato alimentare;

(4f) distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);

(4g) garage e autorimesse private a pagamento, in struttura o a raso, e artigianato di servizio all'auto;

(5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie);

(6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi e palasport; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre);

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: scolastici (fino alla media inferiore), socio-sanitari, religiosi;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: scolastici (università escluse), ospedalieri e socio-sanitari;

(7c) servizi per la formazione universitaria;

(7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente;

- *Funzioni produttive di tipo manifatturiero C*

(2a) produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali);

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso;

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci e impianti per attività produttive all'aperto: materiali e manufatti edilizi, di cantiere, roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, ecc., con e senza vendita;

(2d) attività di recupero, deposito, trattamento di materiali quali veicoli, materiali metallici, vetrosi, cartacei, ecc.;

- *Funzioni agricole D*

(8) presidio e coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature, aziendali o interaziendali), agriturismi e attività connesse;

- *Funzione alberghiera E*

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla Lr 16/2004 ([Vedi](#))

(5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sosta camper).

**3. Usi principali.** Si definiscono usi principali quelli funzionali alla disciplina del mutamento d'uso, di cui al successivo art. 31. Sono usi principali ai sensi del presente Regolamento quelli individuati con le lettere A, B, C, D, E al precedente comma 2.

**4. Usi regolati da Poc.** Il Poc selezionerà gli usi ammissibili per le trasformazioni in esso previste con riferimento alla classificazione di cui al comma 2 e al quadro normativo del Psc. Il Rue definisce, nella disciplina degli Ambiti di cui alla Parte 3, i casi e le soglie oltre i quali i cambi d'uso possono essere consentiti dal Poc.

## **[Art.29] Usi e impatti urbanistici**

**1. Competenze e finalità.** La disciplina dell'uso dei suoli per una corretta composizione e organizzazione degli insediamenti compete agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale (Psc, Rue, Poc) per quanto definito dagli artt. 28 (comma 2, lettera e), 29 (comma 1), 30 (comma 2, lettera a) della Lr 20/2000 e s.m.i. In particolare, gli strumenti urbanistici regolano gli usi al loro insediarsi attraverso le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per le opere a essi subordinate. La disciplina e il controllo del corretto dispiegarsi nel tempo delle specifiche attività riconducibili al medesimo uso, nonché gli atti autorizzativi a esse relative, attengono alle normative specifiche e alla regolamentazione di settore. Nella regolazione degli usi sul territorio comunale il Rue:

- persegue l'obiettivo di favorire l'articolazione e la compresenza di usi molteplici e vari negli insediamenti, e il loro modificarsi e rinnovarsi in quanto fattori di vitalità e qualità degli insediamenti;

- definisce i modi con cui prevenire le situazioni di conflitto, derivanti dall'insediarsi di usi differenti in condizioni specifiche di contesto, che determinino potenziale pregiudizio dell'obiettivo perseguito.

**2. Usi, impatti, sostenibilità.** Il Rue disciplina gli usi sul territorio comunale secondo criteri di compatibilità e sostenibilità, ossia in ragione degli impatti da questi prodotti, definendo requisiti dotazionali minimi da garantirsi comunque in relazione all'insediamento dei diversi usi sul territorio e stabilendo criteri minimi d'ammissibilità da rispettarsi nei casi in cui l'insediarsi di un uso sia condizionato.

**3. Classificazione degli impatti urbanistici.** I fattori impattanti correlati agli usi si distinguono in:

- fattori di deficit infrastrutturale: possono compromettere l'equilibrio dotazionale del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di sovraccarico sulle reti esistenti;
- fattori di pericolosità: possono compromettere le condizioni di salubrità del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di rischio per la salute delle persone;
- fattori di disagio/disturbo: possono pregiudicare le condizioni di vivibilità del contesto in cui l'uso si insedia, con effetti di malessere psico-fisico delle persone;
- fattori di impoverimento ecologico: possono compromettere o peggiorare sensibilmente le condizioni di efficienza dell'ecosistema urbano con riferimento all'habitat locale e alle reti ambientali. Il Rue disaggrega questi fattori impattanti potenziali come segue:

- deficit infrastrutturale

1. impatto sulla sosta;
2. impatto sulla mobilità e sul traffico;
3. impatto su rete e impianti idrici;
4. impatto su rete e impianti fognari;
5. impatto su reti e impianti energetici;
6. impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani;

- pericolosità

7. rischio di incidente;
8. rischio di inquinamento e contaminazioni delle diverse matrici ambientali;
9. uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

- disagio/disturbo

10. rumore;

- deficit ecologico

11. impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

**4. Disciplina degli usi.** Le norme d'Ambito definiscono gli usi esclusi, in relazione alle specifiche condizioni di contesto. Le norme d'Ambito definiscono altresì gli usi la cui ammissibilità è subordinata a verifica di sostenibilità: per l'insediarsi di ogni uso ad ammissibilità condizionata dovranno essere rispettati i criteri di cui all'art.30 (Condizioni di ammissibilità in relazione agli impatti). Le norme d'Ambito possono altresì introdurre specifici criteri d'ammissibilità degli usi, ovvero modificare i requisiti generali definiti dagli artt.115 (Dotazioni di parcheggi correlate agli usi) e 30 (Condizioni di ammissibilità in relazione agli impatti) in ragione delle particolari condizioni di contesto. Gli usi che non siano esclusi o condizionati a verifica di ammissibilità dalle norme d'Ambito sono da ritenersi ammessi.

**[Art.30] Condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti**

**1. Condizioni.** Ove l'insediamento di un uso in un Ambito sia condizionato a verifica di ammissibilità urbanistica, per gli specifici fattori d'impatto indicati nelle norme d'Ambito, negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione che comportino variazione dell'uso e negli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, dovrà essere garantito l'assolvimento delle condizioni sottoriportate, fatti comunque salvi gli obiettivi prestazionali per gli edifici e le loro aggregazioni, di cui alla Parte 2, artt. 55 e 56 del presente Regolamento e alla vigente normativa regionale e nazionale. La verifica non è richiesta per tutti gli altri interventi. Analogamente occorre verificare l'assolvimento delle condizioni suddette anche per gli interventi di ristrutturazione su edifici che ospitano usi esclusi legittimamente insediati. Con modalità analoghe a quelle previste dall'art. 34, comma 1, il progettista dichiara l'assolvimento delle condizioni certificabili (contraddistinte da asterisco). Per le condizioni espresse in forma qualitativa (contraddistinte dalla lettera "R"), l'assolvimento è da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole condizioni, le specifiche soluzioni adottate e gli elaborati di progetto in cui queste si evidenziano.

*Impatto sulla sosta*

Assolvimento delle dotazioni minime (PU e PE) definite all'art. 115 \* /R (Dotazioni di parcheggi correlate agli usi).

*Impatto sulla mobilità e sul traffico*

Studio relativo all'insediamento proposto, redatto secondo le modalità previste dal Regolamento viario vigente, contenente: R

- verifica dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure della effettiva possibilità di suo adeguamento;
- verifica dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico);
- ricognizione dei punti di pericolosità e definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;
- valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto e misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi.

*Impatto su rete e impianti idrici*

Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore. In alternativa, relazione tecnica che dimostri il raggiungimento dei livelli migliorativi dell'obiettivo prestazionale E9.1 dell'art.56 con indicazione delle tecnologie innovative che si intende utilizzare. R\*

*Impatto su rete e impianti fognari*

Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore. \*

*Impatto su reti e impianti energetici*

Assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore. In alternativa, relazione tecnica che dimostri il raggiungimento dei livelli migliorativi dell'obiettivo prestazionale E7.1 dell'art.56 con indicazione delle tecnologie innovative che si intende utilizzare. R\*

*Impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani*

Per usi diversi dall'abitativo (per il quale si rinvia alle prescrizioni della Scheda prestazionale del Rue E10.1), stima delle quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali per il deposito temporaneo in sito, in relazione al servizio di raccolta. R

*Rischio di incidente*

Dichiarazione che l'attività non rientra tra quelle definite "a rischio di incidente rilevante" di cui al Dlgs 334/1999 e smi. \*

*Rischio di inquinamento e contaminazioni delle diverse matrici ambientali*

Valutazione positiva circa la limitata produzione di rifiuti pericolosi con specifiche misure di sicurezza per il deposito temporaneo in sito. La produzione può intendersi limitata qualora il deposito temporaneo di rifiuti pericolosi non superi i 10 mc. \*

Valutazione positiva circa l'assenza di reflui con sostanze pericolose e di scarico in fognatura di rifiuti liquidi. \*

*Uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose*

Valutazione positiva circa l'uso e la movimentazione in sicurezza di sostanze pericolose (quali sostanze cancerogene, mutagene, teratogene). \*

*Rumore*

Esame dei caratteri specifici dell'attività e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo le direttive di settore ([Vedi](#)) da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica e dalla Valsat del Psc ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporre per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo. R

*Impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche*

Stima dell'impatto sulla vegetazione esistente e valutazione positiva circa le possibilità d'incremento locale della fitomassa, con introduzione di elementi di arricchimento ecologico. R

Stima dell'interferenza con elementi del connettivo ecologico (individuati nella tavola "Dotazioni ecologiche ambientali" del Psc) e valutazione positiva. R

**2. Valutazione di ammissibilità urbanistica degli usi.** Nei casi d'ammissibilità condizionata degli usi, la valutazione si svolge distinguendo tra interventi diretti e interventi soggetti a Poc.

Negli interventi diretti l'assolvimento delle condizioni richieste è dimostrato nei modi definiti dal precedente comma 1. Ai fini della valutazione d'ammissibilità è possibile richiedere Valutazione preventiva dell'intervento, ai sensi e nei limiti dell'art. 104 del presente Regolamento. La valutazione preventiva è obbligatoria nel caso di intervento soggetto a Scia.

Nel caso di intervento soggetto a procedure di Poc i contenuti di cui al comma 1 devono costituire parte integrante della valutazione di sostenibilità dell'intervento e non vanno riproposti in sede di titolo abilitativo qualora invariati.

#### **[Art.31] Cambio d'uso**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

#### **[Art.32] Disciplina di alcuni usi e attività**

**1. Attività commerciali e artigianali diffuse.** Il Rue tutela e promuove la valorizzazione di attività commerciali e artigianali diffuse nel territorio urbano strutturato, al fine di aumentare la vitalità degli spazi urbani, con particolare riferimento alle strade centralità. Le procedure per l'insediamento di usi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.500 sono previste dal Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC). ([Vedi](#))

Per le unità immobiliari con locali al piano terra che si affacciano con vetrine sui fronti stradali delle strade centralità (come indicate dalla cartografia di Rue e Psc), sui fronti stradali di tutte le strade comprese tra le vie Farini, Carbonesi, Val d'Aposa, piazza Galileo, Ugo Bassi, Rizzoli, Castiglione, e sui fronti stradali delle vie Farini, piazza Cavour, Ugo Bassi, Marconi e Lame (da via Ugo Bassi a via Riva di Reno), dell'Indipendenza, assoggettate a cambio d'uso, deve essere prevista la messa in valore delle vetrine di strada non oscurandole. Le medesime unità non possono essere adibite a parcheggio e altro uso, accessorio e non, che penalizzi la qualità dell'affaccio. Le attività commerciali di vicinato (4d) possono ampliarsi fino a raggiungere la soglia delle medio-piccole strutture di vendita (4c), fatta salva la specifica disciplina d'Ambito e comunque garantendo l'adeguato allestimento delle vetrine, evitando il loro oscuramento.

**2. Attività industriali e artigianali negli Ambiti a caratterizzazione funzionale mista.** Fatta salva la specifica disciplina d'ambito, al fine di garantire il mantenimento di un adeguato mix funzionale, gli edifici che ospitano le attività riconducibili agli usi 2a e 2b possono essere adeguati a nuove esigenze legate allo sviluppo dell'attività mediante interventi di ampliamento fino al 10% del volume totale esistente (Vte), anche riferito a singole unità immobiliari. Negli ambiti in cui l'uso è escluso occorrono

tutte le verifiche di ammissibilità previste dall'articolo 30, da valutarsi esclusivamente sull'intervento proposto. Un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa nelle modalità indicate all'art. 56.

In tal caso, la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da un atto trascritto che impegni la proprietà a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile per almeno anni 10.

**3. Esercizio cinematografico.** Al fine di tutelare gli esercizi cinematografici in una prospettiva di valorizzazione della vivibilità del territorio urbano strutturato, non è consentito il cambio d'uso globale di quelli esistenti. Sono favoriti interventi finalizzati alla riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi e alla riqualificazione di quelli esistenti attraverso la parziale destinazione della superficie ad altri usi compatibili consentiti dalla disciplina dell'Ambito in cui l'immobile ricade. La documentazione inerente gli interventi di riqualificazione deve dimostrare la permanenza all'interno dell'immobile di almeno una sala cinematografica. Nel territorio urbano strutturato, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento delle medie multisale esistenti, possono essere previste dotazioni per parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui all'articolo 115, a condizione che vengano garantiti:

- 1 posto bici/3 utenti (capienza di pubblico prevista);
- adeguate opere di sistemazione dell'intorno o di miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale.

**4. Attività ricettive.** Con esclusione degli Ambiti storici, degli Ambiti di valore naturale ambientale e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Tavola dei Vincoli), per le attrezzature ricettive esistenti alla data di adozione del Psc, è consentito l'incremento a tantum del volume totale esistente (Vte) fino a un massimo del 10%, finalizzato alla razionalizzazione e miglioramento della dotazione delle stanze e dei servizi annessi.

**5. Impianti di distribuzione dei carburanti.** L'installazione di nuovi impianti il loro adeguamento ed altri interventi sull'esistente sono oggetto di specifici Criteri di localizzazione, tecnici e procedurali, approvati con delibera consiliare. ([Vedi](#))

**6. Sale scommesse e sale dedicate esclusivamente a videolottery.** I locali dove viene svolta l'attività devono rispettare la distanza minima di 1.000 m dai seguenti luoghi sensibili: asili, scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, ospedali, case di cura, camere mortuarie, cimiteri, caserme e strutture protette in genere. La distanza si misura sul percorso pedonale più breve che collega i rispettivi punti di accesso più vicini.



**PARTE 2**  
**DISCIPLINA DEI MATERIALI URBANI**



### **[Art.33] Approccio prestazionale**

**1. Materiali e titoli normativi.** In questa Parte 2 il Rue disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie con riferimento a singole componenti, definite "materiali", dello spazio aperto e dello spazio costruito, affinché gli indirizzi del Psc e della Valsat possano trovare applicazione in buone pratiche di progettazione e di realizzazione dei manufatti. I materiali urbani disciplinati dai successivi Titoli sono quelli che, con diversi gradi di complessità, formano lo Spazio aperto (Titolo 1), le Attrezzature e le infrastrutture (Titolo 2), lo Spazio edificato (Titolo 3).

**2. Norme prestazionali.** La disciplina dei materiali, di cui alla presente Parte 2 del Rue, si esprime attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Le prestazioni sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure espresse in forma discorsiva, ossia attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Nella Parte 3 del Rue (Disciplina degli Ambiti) le prestazioni dei materiali possono trovare differenziazione o specificazione in ragione degli obiettivi particolari perseguiti nei singoli Ambiti.

**3. Schede prestazionali e Schede tecniche di dettaglio.** Le norme prestazionali del Titolo 1 (Spazio aperto) e del Titolo 3 (Spazio edificato) sono organizzate ed espresse in Schede prestazionali con riferimento a specifici obiettivi, secondo lo schema di cui alle tabelle riportate agli artt. 35 e 53. In ogni Scheda prestazionale l'enunciazione sintetica dell'esigenza prefissata è seguita dalle prestazioni specifiche richieste per rispondervi efficacemente. Le Schede esplicitano inoltre il campo di applicazione delle prestazioni richieste e le modalità di verifica. Le Schede prestazionali relative ai singoli obiettivi possono inoltre, ove necessario e non normato da discipline sovraordinate, rinviare a norme complementari costituenti l'oggetto di correlate Schede tecniche di dettaglio, raccolte in apposito allegato al Rue (di cui all'art. 2, comma 4, lettera a).

**4. Rinvii.** Le indicazioni di rimando ai complementi tecnici, ad altri regolamenti settoriali, a strumenti di pianificazione, o il richiamo di altre competenze, sono finalizzati a fornire elementi utili per comporre il quadro complessivo delle regole che, assieme a quelle contenute nel Rue, governa le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

### **[Art.34] Applicazione della disciplina prestazionale**

**1. Adempimenti.** Le prestazioni richieste devono essere garantite in relazione agli obiettivi prestazionali cui si deve dare risposta a seconda dell'intervento e dell'uso previsto. L'assolvimento dei livelli di prestazione richiesti in riferimento a ciascun obiettivo è obbligatorio ai fini del conseguimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Pua. Il

progettista dichiara la conformità del progetto per quanto concerne gli obiettivi che si esprimono tramite livelli prestazionali quantitativi (standard). Questa modalità d'adempimento riguarda esclusivamente una parte degli obiettivi prestazionali relativi agli edifici, di cui al Titolo 3, art. 56. Per quanto concerne l'assolvimento dei livelli di prestazione espressi in forma discorsiva, questo è da dimostrarsi negli elaborati di progetto:

- in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa, che documenti analiticamente, con riferimento ai singoli obiettivi e prestazioni, le azioni progettuali condotte e le soluzioni adottate, e gli elaborati specifici di progetto in cui queste si evidenziano;
- in un'adeguata serie di elaborati, dimostrativi della congruità del progetto ai fini delle prestazioni richieste.

Questa modalità d'adempimento riguarda gli obiettivi prestazionali relativi allo Spazio aperto pubblico e d'uso pubblico (Titolo 1), alle Attrezzature e infrastrutture (Titolo 2), allo Spazio edificato (Titolo 3) per quanto non espresso, con riferimento agli edifici (art. 56), in livelli prestazionali quantitativi.

**2. Verifiche.** Le verifiche riguardano sia il progetto sia l'opera ultimata, nei modi definiti dalla Parte 4 del presente Regolamento.

**3. Difformità.** Ove la prestazione si esprima attraverso l'indicazione numerica quantitativa del livello prestazionale da assolvere, qualora la normativa tecnica nazionale o regionale definisca livelli di prestazione diversi da quelli indicati nel Rue, prevalgono quelli indicati dalla normativa sovraordinata.

## **TITOLO 1 SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

### **[Art.35] Generalità**

**1. Oggetto.** Le norme riferite alla progettazione e realizzazione dello spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpretano e specificano gli indirizzi e le prescrizioni del Piano strutturale comunale, in particolare quelle riferite ai Sistemi e alle Situazioni (artt. 31-38 del Quadro normativo e Schede di Situazione, tavole delle Strategie per la qualità ovvero "Attrezzature e spazi collettivi", "Dotazioni ecologiche e ambientali", "Infrastrutture per la mobilità").

**2. Destinatari.** Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

**3. Struttura normativa.** Per ciascuno dei materiali dello spazio aperto selezionati per l'incidenza delle loro caratteristiche sulla qualità complessiva dello spazio pubblico e d'uso pubblico (Strade, Percorsi ciclabili in sede autonoma, Aree parcheggio, Piazze e aree pedonalizzate, Aree verdi, Parchi e giardini di interesse storico e documentale, Orti urbani, Parchi in territorio rurale) gli articoli definiscono:

- la definizione degli spazi riconducibili al materiale urbano in oggetto;
- le componenti, ossia i materiali semplici essenziali che concorrono nella composizione del materiale urbano in oggetto;
- le prestazioni, ossia le azioni da assolvere e i comportamenti progettuali da tenere negli interventi relativi al materiale urbano in oggetto;
- i regolamenti correlati, ossia il riferimento ad altri testi normativi di settore pertinenti al materiale urbano in oggetto. Le prestazioni specifiche richieste per ogni materiale dello spazio aperto sono raccolte in Schede tecniche organizzate per singoli obiettivi e costituenti parte integrante dell'articolato normativo, come riassunto nella tabella di seguito riportata.

**SPAZIO APERTO PUBBLICO E D'USO PUBBLICO**

	<b>OBIETTIVO PRESTAZIONALE</b>	<b>CODICE</b>
STRADE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mitigazione dell'impatto ambientale</li> <li>▪ Compatibilità fra esigenze funzionali e abitabilità</li> <li>▪ Abitabilità della strada ed integrazione con il contesto</li> <li>▪ Efficienza del servizio di trasporto pubblico</li> <li>▪ Realizzazione di uno spazio d'uso pubblico</li> </ul>	A.1 A.2 A.3 A.4 A.5
PERCORSI CICLABILI IN SEDE AUTONOMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inserimento nella rete urbana e sicurezza</li> <li>▪ Inserimento nella rete rurale e comfort</li> </ul>	B.1 B.2
AREE PARCHEGGIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risposta alla domanda di sosta</li> <li>▪ Compatibilità ambientale e inserimento paesaggistico</li> <li>▪ Sicurezza e comfort degli utenti</li> </ul>	C.1 C.2 C.3
PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fruizione pedonale</li> <li>▪ Inserimento paesaggistico e compatibilità funzionale</li> <li>▪ Molteplicità degli usi e dei tempi</li> </ul>	D.1 D.2 D.3
AREE VERDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Connessione ecologica e permeabilità</li> <li>▪ Valorizzazione delle risorse locali e inserimento di elementi artistici</li> <li>▪ Sicurezza e comfort degli utenti</li> <li>▪ Accessibilità, molteplicità degli usi e dei tempi</li> <li>▪ Funzionalità e mantenimento nel tempo</li> </ul>	E.1 E.2 E.3 E.4 E.5
PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fruibilità compatibile</li> <li>▪ Conservazione delle specie vegetali e dei manufatti</li> </ul>	F.1 F.2
ORTI URBANI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prodotti commestibili e risparmio idrico</li> <li>▪ Progettazione unitaria, cura e manutenzione</li> </ul>	G.1 G.2
PARCHI IN TERRITORIO RURALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accessibilità e riconoscibilità</li> <li>▪ Compatibilità fra usi agricoli e attività ricreative</li> </ul>	H.1 H.2
SENTIERI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inserimento nella rete urbana e fruizione sicura</li> </ul>	I.1

### [Art.36] Strade

**1. Definizione.** La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).

**2. Componenti.** Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/ accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi);
- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.

**3. Prestazioni.** Per i diversi tipi di strada, riconosciuti dal Psc come componenti del Sistema delle infrastrutture per la mobilità e come presenze qualificanti le Situazioni, sono individuate le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.36]**

**STRADE**

**OBIETTIVO: MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE [A.1]**

Per mitigare l'inquinamento acustico e atmosferico, compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, favorire l'inserimento paesaggistico dell'opera dovrà essere dato valore ecologico alle fasce di rispetto e posta attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale. L'obiettivo si riferisce ad autostrade e tangenziali e a strade di attraversamento e attestamento urbano.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade, autostrade e tangenziali esistenti:
  - [ 1.1 ] Considerare nel progetto Ambiti più vasti di quelli occupati dalla sezione stradale.
  - [ 1.2 ] Trattare la fascia di rispetto, benché di larghezza uniforme, in maniera confacente alle caratteristiche del paesaggio attraversato, trasformandola in una fascia verde di ambientazione. Prevedere, ove realizzabile, fasce filtro o tampone a lato della carreggiata per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento (parte IV Dgr 1860/2006) ([Vedi](#)); minimizzare gli apporti di acque meteoriche di dilavamento alla pubblica fognatura nera o mista.
  - [ 1.3 ] Prevedere l'inserimento di specie vegetali, possibilmente autoctone, in grado di integrare e completare il paesaggio locale.
  - [ 1.4 ] Progettare la componente vegetazionale nelle fasce di ambientazione considerando da un lato le caratteristiche dei suoli, del clima e dell'esposizione, dall'altro l'eventuale capacità delle fitomasse di agire come guide ottiche per l'automobilista, segnalando a distanza l'andamento del tracciato e rompendo la monotonia.
  - [ 1.5 ] Studiare il tracciato considerando, per quanto possibile, i confini catastali, così da limitare la formazione di spazi residuali, nonché la necessità di minimizzare l'impatto acustico nei confronti dei ricettori, prevedendo quando possibile uno sviluppo in trincea o interrato, ovvero opportune fasce di ambientazione laterali. Predisporre una documentazione d'impatto acustico finalizzata a verificare il rispetto dei limiti di legge e dove indispensabile provvedere con barriere antirumore, controllandone impatto visivo (tramite l'ausilio di simulazioni e rendering) e garantendone adeguata resistenza nel tempo (materiali, colore).

**[Art.36]**

- [ 1.6 ] Progettare i raccordi della viabilità autostradale e tangenziale con la viabilità urbana, rafforzando le relazioni con il paesaggio circostante e il contributo ecologico del trattamento verde.
- [ 1.7 ] Progettare sistemi illuminazione e di comunicazione per la regolazione del traffico volti alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; la progettazione e realizzazione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della specifica normativa regionale.

**[Art.36]**

**STRADE**

**OBIETTIVO: COMPATIBILITÀ ESIGENZE FUNZIONALI E ABITABILITÀ [A.2]**

Per garantire la compatibilità fra le esigenze di fluidità di un traffico intenso, mediamente veloce, talvolta di veicoli pesanti e le esigenze di sicurezza e comfort degli ambienti urbani attraversati si dovranno progettare soluzioni adatte all'andamento altimetrico del suolo e alla geometria della sezione stradale, risolvere adeguatamente intersezioni e attraversamenti. Quando si tratti di direttrici storiche a ridosso delle quali sono cresciuti gli insediamenti, si dovranno creare anche le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, con opportuni aggiustamenti della sezione e trattamenti della superficie stradale, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico. L'obiettivo va garantito per le strade di connessione tra parti urbane e per le strade di attraversamento e attestamento urbano esistenti quando queste ultime siano a diretto contatto con gli insediamenti residenziali e dunque prive di fasce di ambientazione.

**PRESTAZIONI**

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di attraversamento, attestamento, connessione esistenti: Canalizzare le diverse componenti del traffico, mantenendo una dimensione

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di attraversamento, attestamento, connessione esistenti:
  - [ 1.1 ] Articolare la sezione complessiva con riferimento alle caratteristiche del contesto attraversato agendo sulle altre componenti della strada (corsie di accelerazione/decelerazione, accumulo, servizio, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, fasce verdi di ambientazione, separatori).
  - [ 1.2 ] Ridurre il numero dei raccordi con le altre strade, individuando e caratterizzando le intersezioni, risolte con rotonde in relazione al ruolo loro attribuito e agli usi presenti nell'intorno.
  - [ 1.3 ] Creare una rete continua e sicura di percorsi pedonali e di piste ciclabili, con particolare attenzione per gli attraversamenti sia pedonali che ciclabili.
  - [ 1.4 ] Nelle strade di attraversamento e attestamento urbano eliminare ovunque possibile gli spazi di sosta lungo le corsie di marcia e riservate.
  - [ 1.5 ] Nelle strade, e in particolare in quelle di nuova costruzione, dovranno essere realizzati appositi rientri per la collocazione di cassonetti per rifiuti e strumenti di servizio alla collettività per evitare ogni intralcio alla circolazione pedonale, ciclabile e motorizzata.

**[Art.36]**

**STRADE**

**OBIETTIVO: ABITABILITÀ DELLA STRADA E INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO [A.3]**

Per rendere abitabile lo spazio di strade soggette a usi molteplici occorre conciliare le esigenze della mobilità e della sosta veicolare con il buon funzionamento degli spazi urbani, la sicurezza e il comfort dei diversi utenti della strada (in particolare i più deboli), la piacevolezza (soprattutto per i pedoni e i ciclisti) degli spazi stradali più prossimi alla residenza curando l'integrazione con i diversi contesti che attraversano. L'obiettivo si applica a tutte le strade a esclusione di autostrade e tangenziali, strade di attraversamento e attestamento urbano, strade di connessione tra parti urbane.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade locali esistenti:
  - [ 1.1 ] Impiegare le soluzioni di moderazione del traffico più opportune e meglio integrabili nel contesto.
  - [ 1.2 ] Posare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani. In particolare nella città storica privilegiare pavimentazioni realizzate con materiali lapidei, curando con particolare attenzione le intersezioni tra strade o tratti di strada di differenti materiali.
  - [ 1.3 ] Prevedere una crescente integrazione delle componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi verdi di ambientazione e pavimentazioni diversificate) mano a mano che la strada assume una valenza residenziale e di vicinato.
  - [ 1.4 ] Quando non è possibile l'integrazione (tramite a esempio isole ambientali/zone 30) accompagnare queste strade con: una rete continua di piste ciclabili, prevedendo spazi di interscambio bici/auto; una rete continua, fitta e comoda di percorsi pedonali dove sia facile orientarsi, curando in modo particolare gli attraversamenti e l'illuminazione.
  - [ 1.5 ] Caratterizzare fisicamente il reticolo di strade che definisce l'"isola ambientale", mediante eventuali effetti porta, restringimenti fisici e ottici della carreggiata, inserimento di spazi per la sosta delle auto, piccole piazze e aiuole verdi, variazione delle luci, degli spessori e delle superfici delle pavimentazioni.

**[Art.36]**

**STRADE**

**OBIETTIVO: EFFICIENZA DEL SERVIZIO DI TRASPORTO PUBBLICO [A.4]**

Per estendere l'uso dei mezzi di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza (adeguata velocità) in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. L'obiettivo si riferisce alle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico. Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione fra parti urbane, ecc.) e con l'indicazione di strada centralità (cfr Situazioni art. 38 del Quadro normativo del Psc).

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di riqualificazione dello spazio stradale di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico:
  - [ 1.1 ] Individuare e separare le eventuali corsie riservate attraverso il progetto della sezione, il disegno plano-altimetrico delle differenti corsie e degli eventuali separatori, la selezione dei materiali per il trattamento della superficie stradale.
  - [ 1.2 ] Ridurre le interferenze con gli spazi per la sosta di motoveicoli.
  - [ 1.3 ] Caratterizzare formalmente i nodi di scambio intermodale fra trasporto pubblico e trasporto privato e quando le fermate del trasporto pubblico costituiscano nodi nel Sistema delle infrastrutture per la mobilità individuati dal Psc, prevedere parcheggi di interscambio per autoveicoli e aree di sosta per i taxi.
  - [ 1.4 ] Localizzare le fermate del trasporto pubblico in modo da intercettare i principali percorsi ciclabili e pedonali, prevedendo spazi di sosta per le biciclette.
  - [ 1.5 ] Realizzare aree di sosta per bici, moto e auto ai capolinea e alle fermate di scambio intermodale.
  - [ 1.6 ] Localizzare le fermate in aree visibili (prossime ai luoghi di maggiore attrattività), proteggendole dalle intemperie, dotandole di servizi e di elementi di arredo utili all'attesa del mezzo pubblico.

**[Art.36]**

**STRADE**

**OBIETTIVO: REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO D'USO PUBBLICO [A.5]**

Là dove la strada si caratterizza per la concentrazione di servizi (sociali, commerciali, ricreativi, ricettivi e ristorativi, amministrativi) che costituiscono recapito per una parte di città, la sua progettazione dovrà favorire un'alta e varia frequentazione da parte dei diversi tipi di utenti. L'obiettivo si riferisce alle strade centralità (cfr Situazioni art. 38 del Quadro normativo del Psc). Le prestazioni richieste vanno garantite compatibilmente con i requisiti associati al tipo di strada (differenti se strada di attraversamento e attestamento, di connessione, ecc.) e con l'indicazione di strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione e riqualificazione di strade centralità esistenti:
  - [ 1.1 ] Realizzare interventi puntuali distribuiti lungo il percorso adottando le soluzioni tipiche di moderazione del traffico.
  - [ 1.2 ] Ridurre l'impatto della circolazione degli autoveicoli sugli ambienti circostanti, introducendo misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso con l'utilizzo di piante idonee e coerenti con la soluzione progettuale adottata e di pavimentazioni e tecniche di posa in opera utili ad abbattere l'inquinamento.
  - [ 1.3 ] Sistemare le fasce laterali qualificando gli usi pedonali e ciclabili, anche tramite la progettazione integrata dei diversi elementi di arredo.
  - [ 1.4 ] Consentire la sosta e l'incontro riprogettando come piazze gli slarghi e le intersezioni con le strade trasversali.
  - [ 1.5 ] Progettare lo spazio pedonale in modo da favorire l'insediamento di usi commerciali in strutture di vicinato e artigianato di servizio.
  - [ 1.6 ] Valorizzare la presenza eventuale del portico.
  - [ 1.7 ] Integrare opere d'arte nello spazio stradale.
  - [ 1.8 ] Progettare sistemi di illuminazione rivolti alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; la progettazione e realizzazione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della specifica normativa regionale.

**[Art.37] Piste ciclabili in sede autonoma**

**1. Definizione.** Per la definizione delle relative prestazioni, gli spazi dedicati al transito delle biciclette sono distinti dal Rue in ragione del diverso presumibile loro uso prevalente: tracciati ciclabili per gli spostamenti necessari (piste ciclabili urbane) e tracciati ciclabili per il loisir e il tempo libero (piste ciclabili rurali).

**2. Componenti.** I percorsi ciclabili sono generalmente costituiti da:

- carreggiate;
- intersezioni;
- fasce verdi di separazione/protezione dalle carreggiate carrabili (alberature, siepi, ecc.);
- altri elementi di separazione/protezione;
- pavimentazioni.

**3. Prestazioni.** Con specifico riferimento ai due tipi di percorsi ciclabili – urbani e rurali – le prestazioni richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.37]**

**PISTE CICLABILI**

**OBIETTIVO: INSERIMENTO NELLA RETE URBANA E SICUREZZA [B.1]**

Per le piste ciclabili in Territorio urbano va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti, con l'obiettivo fondamentale di affermare l'uso quotidiano della bicicletta come ulteriore forma di mobilità.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione (pista che si realizza in un Ambito per i nuovi insediamenti o di sostituzione o di riqualificazione):
  - [ 1.1 ] Garantire la continuità della rete, perseguendo in corrispondenza delle strade di attraversamento e di connessione l'omogeneità della sezione e la separazione dai percorsi carrabili e dai percorsi pedonali nella rete locale l'integrazione delle diverse forme di mobilità (tramite a esempio isole ambientali/zone 30).
  - [ 1.2 ] Garantire la riconoscibilità dei tracciati anche attraverso l'uso dei colori.
- [ 2 ]** Negli interventi di riqualificazione (pista che si inserisce in uno spazio pubblico – giardino, marciapiede, ecc. – già realizzato o comunque in Ambito consolidato):
  - [ 2.1 ] Garantire la continuità della rete, anche se ciò comporta la disomogeneità della sezione e la separazione tramite diversa pavimentazione e con segnaletica, comunque nei limiti previsti dalle norme di settore.
  - [ 2.2 ] Garantire la riconoscibilità dei tracciati anche attraverso l'uso dei colori.
- [ 3 ]** Nella progettazione delle intersezioni:
  - [ 3.1 ] Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

**[Art.37]**

**PISTE CICLABILI**

**OBIETTIVO: INSERIMENTO NELLA RETE RURALE E COMFORT [B.2]**

In Territorio rurale, allo scopo di favorire attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e fruizione lenta e leggera dello spazio aperto - agricolo, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
  - [ 1.1 ] Garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani, regolare l'uso promiscuo dello spazio stradale quando il percorso interessa strade locali extraurbane.
  - [ 1.2 ] Individuare itinerari e recapiti interessanti; realizzare ove possibile vie verdi ("greenways") utilizzando a esempio alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, cavedagne, sentieri, sedimi abbandonati (es. ferrovie dismesse) in prossimità o meno di assi stradali.
  - [ 1.3 ] Curare il comfort dei tracciati, con particolare riguardo al soleggiamento, prevedendo se necessario e ove possibile opportuni impianti vegetali.
  - [ 1.4 ] Prevedere e collocare in posizione idonea gli spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, i punti di informazione e, ove possibile, di riparazione delle biciclette.

### **[Art.38] Aree per parcheggio**

**1. Definizione.** Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli, possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti, dimensioni convenzionalmente fissate in 15 posti auto ovvero almeno 375 mq di superficie. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari) è di 25 mq.

**2. Componenti.** I materiali essenziali del parcheggio sono:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni; - percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni;
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
- elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

**3. Prestazioni.** Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di parcheggi e qualificarla rispetto ai diversi tipi di domanda, andranno accuratamente vagliate tutte le opportunità (aree ed edifici disponibili, con buona accessibilità) scegliendo la soluzione più idonea (a raso, interrata, in elevazione, mista), anche con riferimento alle caratteristiche del contesto. In particolare va perseguito l'obiettivo di delocalizzare l'attuale sosta su strada in corrispondenza delle strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico. Per mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso se ne dovrà curare l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi, massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere, articolare l'impianto con zone d'ombra e di servizio, anche allo scopo di facilitare l'orientamento e disincentivare gli usi impropri. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.38]**

**AREE PER PARCHEGGIO**

**OBBIETTIVO: RISPOSTA ALLA DOMANDA DI SOSTA [C.1]**

Nella predisposizione degli spazi di parcheggio occorre corrispondere alle diverse domande di sosta riconosciute nella zona potenzialmente servita dal parcheggio scegliendo una localizzazione che non produca effetti di congestione.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione:
- [ 1.1 ] Individuare i principali bacini di utenza per scegliere la collocazione più idonea del parcheggio.
  - [ 1.2 ] Quantificare la domanda di sosta per dimensionare correttamente il parcheggio.
  - [ 1.3 ] Articolare l'offerta con riferimento al tipo di sosta (breve, prolungata, permanente).
  - [ 1.4 ] Differenziare i regimi di gestione in relazione al tipo di sosta prevista e favorita, privilegiando il ricambio nelle aree dove la domanda è più alta.
  - [ 1.5 ] Evitare localizzazioni in corrispondenza delle intersezioni stradali, e ingressi/uscite veicolari su strade intensamente trafficate.
  - [ 1.6 ] Prevedere, in corrispondenza degli ingressi e delle uscite, spazi e/o corsie di accumulo e canalizzazione che non interferiscano con le corsie di marcia, facendo tuttavia attenzione alle interferenze con i flussi di pedoni e ciclisti.
  - [ 1.7 ] Progettare il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio.
  - [ 1.8 ] Proporzionare gli ingressi e le uscite (nella dimensione e/o nel numero) alla capacità complessiva del parcheggio.
  - [ 1.9 ] Garantire semplicità ed economia nella realizzazione e nella gestione/manutenzione del parcheggio, fatti salvi i requisiti di sicurezza ed efficienza.

**[Art.38]**

**AREE PER PARCHEGGIO**

**OBIETTIVO: COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E INSERIMENTO [C.2]  
PAESAGGISTICO**

Nella realizzazione degli spazi per la sosta veicolare occorre mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del parcheggio.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione:
- [ 1.1 ] Localizzare i grandi parcheggi al lato della principale viabilità stradale, in modo da ridurre il transito veicolare all'interno delle aree edificate e creare, nel contempo, una fascia di interposizione tra queste e le strade.
  - [ 1.2 ] Evitare la collocazione di parcheggi in aree di particolare pregio e, nel caso ciò sia indispensabile, salvaguardare le preesistenze (vegetali e manufatti) integrandole nel progetto.
  - [ 1.3 ] Evitare la collocazione di grandi parcheggi in prossimità di aree sensibili (residenze e/o luoghi frequentati dai bambini), e ove ciò sia impossibile, adottare soluzioni tecniche idonee a minimizzare l'inquinamento.
  - [ 1.4 ] Contenere le superfici destinate a parcheggio (per evitare fenomeni di spaesamento, degrado, impermeabilizzazione del suolo), eventualmente prevedendo l'organizzazione della colonia di stalli su più livelli, sopra e/o sotto il suolo.
  - [ 1.5 ] Progettare impianto e limiti del parcheggio a raso in relazione al contesto, considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, definendo chiaramente il bordo.
  - [ 1.6 ] Nei parcheggi a raso ridurre il grado complessivo di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Per le acque meteoriche di prima pioggia e derivanti dal lavaggio delle superfici possono essere richiesti appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, e lo smaltimento come acque lorde.
  - [ 1.7 ] Progettare l'attacco a terra dei parcheggi in struttura (interrati o in elevazione). Nei parcheggi interrati (in tutto o in parte privi di edifici soprastanti), la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, giardino, mercato, area per il gioco, ecc.), integrando nella pavimentazione griglie o altre soluzioni che agevolino lo smaltimento naturale dei fumi del parcheggio sottostante.

**[Art.38]**

- [ 1.8 ] Nei parcheggi in elevazione controllare l'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici o verso elementi vegetali ubicati in prossimità dell'edificio.
- [ 1.9 ] Progettare il sistema di illuminazione con attenzione alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico; la progettazione e realizzazione dovrà essere adeguata alle prescrizioni della specifica normativa regionale.

**[Art.38]**

**AREE PER PARCHEGGIO**

**OBBIETTIVO: SICUREZZA E COMFORT DEGLI UTENTI [C.3]**

Nella predisposizione degli spazi per la sosta veicolare occorre garantire la sicurezza e il comfort degli utenti e creare le condizioni affinché il parcheggio diventi un luogo di facile e confortevole uso e frequentazione.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di parcheggi esistenti:
  - [ 1.1 ] Prevedere il presidio, anche mediante l'inserimento, all'esterno dell'area adibita a parcheggio, di servizi che implicino la presenza continuativa delle persone.
  - [ 1.2 ] Collocare gli ingressi e le uscite pedonali in luoghi frequentati e sicuri, raccordandoli con il sistema degli spazi pubblici, dei percorsi pedonali e con le fermate dei mezzi pubblici.
  - [ 1.3 ] Progettare la disposizione e il tipo di illuminazione, garantendo la migliore efficienza e visibilità (dall'esterno e/o dall'interno).
  - [ 1.4 ] Facilitare l'orientamento con l'organizzazione dei tracciati (gerarchie e differenze), l'articolazione delle parti, la collocazione delle strutture di servizio, la disposizione e la scelta delle specie vegetazionali, le coperture, ecc., evitando di affidarsi alla sola segnaletica.
  - [ 1.5 ] Separare i percorsi veicolari da quelli pedonali, e distinguere i percorsi dagli stalli, variando in maniera opportuna la pavimentazione.
  - [ 1.6 ] Proteggere i parcheggi a raso dal soleggiamento e dalle intemperie, orientando opportunamente gli stalli e disponendo idonee schermature in considerazione dei periodi di massima esposizione, privilegiando alberi disposti in fasce verdi continue. Quando non è possibile utilizzare materiali vegetali, avvalersi di materiali edilizi o di superfici rinverdite.
  - [ 1.7 ] Prevedere sistemi di copertura per i punti di attesa e, compatibilmente con i caratteri del progetto, per i percorsi pedonali.
  - [ 1.8 ] Aumentare e qualificare, nei parcheggi a raso, la presenza dei materiali vegetali (alberi, arbusti, siepi, prati) considerando la loro capacità di assorbimento delle polveri e di miglioramento del microclima. Scegliere specie arboree adatte alle condizioni bioclimatiche e che non rilascino sostanze resinose, bacche o a foglia coriacea.

**[Art.38]**

- [ 1.9 ] Quando il regime d'uso temporale sia o si preveda fortemente discontinuo, valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per esempio il gioco, lo sport, il commercio temporaneo), adottando idonee soluzioni per il trattamento delle superfici e la collocazione di strutture fisse e/o amovibili.

### **[Art.39] Piazze e aree pedonalizzate**

**1. Definizione.** Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

**2. Componenti.** Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

**3. Prestazioni.** L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti Ambiti, sia per i nuovi insediamenti e di sostituzione, sia da riqualificare e di qualificazione diffusa. Centralità e strade centralità individuate dal Piano strutturale comunale sono prioritariamente candidate per questo tipo di sistemazione. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**4. Chioschi su spazio pubblico.** La presenza di chioschi nelle piazze o nelle aree pedonali è ammessa laddove siano già esistenti o nell'ambito di progetti di valorizzazione urbana, di iniziativa sia pubblica sia privata. I chioschi esistenti, ad eccezione di quelli collocati sotto i portici, possono essere sempre oggetto di interventi finalizzati al consolidamento e ad un miglioramento estetico. La collocazione di nuove strutture, il diverso posizionamento di quelle esistenti o il loro ampliamento, sono parte di un ridisegno complessivo dell'assetto della piazza o dell'area pedonale finalizzato alla riqualificazione dello spazio pubblico.

**[Art.39]**

**PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

**OGGETTO: FRUIZIONE PEDONALE [D.1]**

Nell'organizzazione dello spazio pubblico urbano occorre recuperare alla prevalente fruizione pedonale luoghi centrali potenziali in cui la mobilità veicolare tende a inibire ogni altra pratica d'uso.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti:
  - [ 1.1 ] Organizzare le relazioni fra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività – soprattutto stanziali – possano essere svolte in condizioni di sicurezza.
  - [ 1.2 ] Accordare prevalenza ai pedoni negli spazi di uso promiscuo e separare nettamente laddove non siano possibili forme di compresenza sicura.
  - [ 1.3 ] Organizzare la circolazione veicolare privilegiando quella tangenziale e, in caso di necessario attraversamento, trovare soluzioni formali e d'uso, adatte al tipo di traffico previsto, che non compromettano la fruizione pubblica dello spazio in condizioni di sicurezza e comfort.

**[Art.39]**

**PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

**OBIETTIVO: INSERIMENTO PAESAGGISTICO E COMPATIBILITÀ [D.2]  
FUNZIONALE**

Un efficace inserimento di piazze e aree pedonalizzate nel contesto urbano richiede che siano soddisfatte esigenze paesaggistiche e funzionali.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti:
  - [ 1.1 ] Interpretare i caratteri morfologici e del sito e risolvere progettualmente l'inclusione di preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale.
  - [ 1.2 ] Posare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani  
Nella città storica utilizzare sempre materiali lapidei.
  - [ 1.3 ] Recuperare spazi aperti residuali e/o degradati, favorendo l'innescio di processi di riqualificazione diffusa, anche attraverso l'inserimento di elementi verdi, acqua, opere d'arte.
  - [ 1.4 ] Progettare attentamente il limite della piazza articolandone i diversi gradi di apertura/chiusura in relazione alle caratteristiche del contesto.
  - [ 1.5 ] Organizzare le relazioni con l'intorno, raccordando i percorsi nella piazza con quelli esterni.
  - [ 1.6 ] Considerare le linee e le fermate dei mezzi pubblici all'interno o sul margine della piazza come elementi fondamentali di organizzazione del progetto.
  - [ 1.7 ] Individuare gli accessi per i mezzi di soccorso.
  - [ 1.8 ] Garantire, quando possibile, la facile reversibilità delle sistemazioni previste al fine di poter adeguare la configurazione dello spazio al mutare delle pratiche d'uso.

**[Art.39]**

**PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

**OBIETTIVO: MOLTEPLICITÀ DEGLI USI E DEI TEMPI [D.3]**

Nell'organizzazione spaziale di piazze e aree pedonalizzate occorre favorire una frequentazione varia, sicura e continua nell'arco della giornata.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi esistenti:
  - [ 1.1 ] Valutare le condizioni di efficienza e compatibilità delle diverse attività e utenze che possono occupare lo spazio della piazza e dell'area pedonalizzata.
  - [ 1.2 ] Considerare la funzione di presidio esercitata dalla presenza di attività e residenze nell'immediato intorno.
  - [ 1.3 ] Prevedere all'interno o in prossimità la presenza di strutture e attrezzature utili per l'insediarsi di attività sociali, di bambini, adulti e anziani.
  - [ 1.4 ] Evitare la creazione di parti nascoste o comunque poco visibili.
  - [ 1.5 ] Differenziare le parti destinate ad usi diversi e renderle idonee allo svolgimento delle attività previste mediante la sistemazione delle superfici e la scelta degli arredi.
  - [ 1.6 ] Progettare anche lo spessore della piazza, valutando la possibilità di organizzarla su più livelli.
  - [ 1.7 ] Garantire aderenza e stabilità delle pavimentazioni in relazione agli usi – pedonali e veicolari – previsti; durezza e facilità di manutenzione per i singoli manufatti.
  - [ 1.8 ] Prevedere la possibilità di accesso all'area con i mezzi di pulizia.
  - [ 1.9 ] Prevedere la presenza di chioschi, quali strutture temporanee che occupano lo spazio pubblico e che offrono servizi di somministrazione e/o commercializzazione di prodotti alimentari, giornali e riviste, fiori e piante.

## **[Art.40] Aree verdi**

**1. Definizione.** Le aree verdi sono uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti variano a seconda delle dimensioni e degli obiettivi che si intendono perseguire nella specifica area d'intervento. Le aree verdi possono infatti avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. In alcuni casi sono costituite da superfici piuttosto estese di aree rurali, poste nelle immediate vicinanze della città consolidata, parti della rete ecologica principale o secondaria, caratterizzate per la presenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, fino ad un massimo complessivo di 7.000 mc per ogni area verde.

Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole di tali aree. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico, valutando se e in che misura siano da realizzare PE e PU a servizio di tali attività. È consentita la nuova costruzione di chioschi, di Su non superiore a 33 mq a meno che non sia nelle disponibilità dell'Amministrazione un edificio recuperato e/o attrezzato allo scopo nell'area suddetta.

**2. Componenti.** Le aree verdi (soprattutto quelle urbane) sono in genere costituite dalle seguenti componenti:

- aree con manto erboso, praticabili e non;
- elementi vegetali arborei e arbustivi;
- bacini e corsi d'acqua;
- aree per il gioco e lo sport;
- aree per la sosta; - percorsi pedonali;
- piste ciclabili; elementi di protezione/delimitazione;
- aree per cani.

**3. Prestazioni.** Il Rue promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio comunale, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità. Le

prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo. La realizzazione di aree verdi dovrà essere sviluppata sulla base delle indicazioni fornite dalle Linee guida per la progettazione delle aree verdi pubbliche e dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. ([Vedi](#))

**[Art.40]**

**AREE VERDI**

**OBIETTIVO: CONNESSIONE ECOLOGICA E PERMEABILITÀ [E.1]**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la continuità delle reti ecologiche, il mantenimento degli elementi naturalistici, la massima permeabilità delle superfici.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - [ 1.1 ] Assicurare la continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente prevedendo la realizzazione di adeguate strutture per il superamento delle barriere poste tra le aree suddette (sottopassi e sovrappassi ecologici).
  - [ 1.2 ] In linea di massima incrementare la fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei.
  - [ 1.3 ] Accrescere le potenzialità ecologiche e naturalistiche delle aree interessate dal sistema delle acque superficiali garantendo la continuità dei corridoi ecologici.
  - [ 1.4 ] Considerare la vegetazione come parte integrante del progetto, studiandone la disposizione in relazione alle caratteristiche botaniche delle specie e alle potenzialità di crescita nel medio/lungo periodo.
  - [ 1.5 ] Limitatamente ai parchi, garantire una superficie permeabile (che non richieda opere di drenaggio e canalizzazione) non inferiore al 90% della superficie complessiva.
  - [ 1.6 ] Al fine di favorire il processo di rinaturalizzazione e di aumento della qualità dei suoli, nella realizzazione di nuove aree verdi, prevedere la rigenerazione del terreno agrario comprensiva di de-impermeabilizzazione e ripristino qualitativo anche attraverso rimozione completa degli orizzonti inidonei all'attecchimento della vegetazione.

**[Art.40]**

**AREE VERDI**

**OBIETTIVO: VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI E [E.2]  
INSERIMENTO DI ELEMENTI ARTISTICI**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre valorizzare le qualità paesaggistiche e le risorse locali.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - [ 1.1 ] Mantenere ed enfatizzare la presenza di elementi naturali di pregio e di elementi storicodocumentali presenti (manufatti, partizioni, colture, ecc.).
  - [ 1.2 ] Mantenere ed enfatizzare in particolare gli elementi legati all'acqua, ovvero all'andamento della rete idrica di superficie come ai manufatti che hanno contribuito a caratterizzare il paesaggio (canali, piccoli specchi, fontane, chiuse).
  - [ 1.3 ] Evitare il frazionamento delle aree e, in ogni caso, la formazione di superfici di modeste dimensioni.
  - [ 1.4 ] Considerare l'inserimento di elementi di arte urbana nelle aree verdi attrezzate, collocandoli preferibilmente in spazi prossimi a un presidio.

**[Art.40]**

**AREE VERDI**

**OBBIETTIVO: SICUREZZA E COMFORT DEGLI UTENTI**

**[E.3]**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire la sicurezza degli utenti, curando il presidio e la visibilità degli spazi, e la separazione degli usi.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - [ 1.1 ] Prevedere l'ubicazione delle strutture atte a garantire il presidio (sfruttando sempre, quando presenti, gli edifici preesistenti) destinandole ad attività di interesse collettivo: culturali, associative, ricreative e/o connesse alla ristorazione.
  - [ 1.2 ] Prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate sulla base di adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.
  - [ 1.3 ] Progettare la compatibilità dei movimenti di pedoni e ciclisti, con lo svolgimento delle attività sportive e la quiete della sosta.
  - [ 1.4 ] Garantire la salubrità e il comfort tramite distanziamento/schermatura da fonti di inquinamento, presenza di masse arboree e adeguata ombreggiatura, fornitura di acqua, distribuzione di sedute, servizi igienici, punti di ristoro e raccolta dei rifiuti.
  - [ 1.5 ] Nel caso di aree verdi ampie progettare la disposizione di alberature, schermature, movimenti di terra e in generale di tutte le strutture con sviluppo verticale, garantendo dall'esterno la visibilità delle aree prossime al bordo e dall'interno la visibilità di un ampio intorno.
  - [ 1.6 ] Progettare ove possibile la presenza dell'elemento acqua e, nel caso di aree verdi ampie, di aree umide (specchi d'acqua, vasche di laminazione, ecc.) approntando le misure di volta in volta necessarie per il risparmio idrico, per la sicurezza degli utenti (limitando il più possibile la separazione tra le parti), per la successiva gestione.

**[Art.40]**

**AREE VERDI**

**OBIETTIVO: ACCESSIBILITÀ, MOLTEPLICITÀ DEGLI USI E DEI TEMPI [E.4]**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre garantire forme di accessibilità sicura a utenti diversi e gradi di fruizione dilatati nel tempo (arco della giornata, stagioni), offrendo servizi che consentano pratiche d'uso diversificate in condizioni microclimatiche favorevoli.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - [ 1.1 ] Prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni all'area verde, connettendo con piste ciclabili e percorsi pedonali le altre aree pubbliche o di uso pubblico presenti nell'intorno.
  - [ 1.2 ] Posizionare ingressi e percorsi in modo da ridurre i tragitti per raggiungere le fermate del trasporto pubblico.
  - [ 1.3 ] Valutare l'eventuale necessità di prevedere la presenza di un parcheggio pubblico sul margine dell'area o nelle sue vicinanze.
  - [ 1.4 ] Progettare il limite valutando le necessità di separazione o di integrazione rispetto al contesto.
  - [ 1.5 ] Articolare e distribuire adeguatamente gli spazi, distinguendo quelli adatti alla sosta tranquilla, quelli destinati all'aggregazione, al gioco o alle pratiche sportive, quelli con specifica funzione ecologica o a uso esclusivo degli animali.
  - [ 1.6 ] Progettare attentamente la composizione di attrezzature e superfici destinate ai diversi usi, valutando i gradi di compatibilità, separando ove necessario (con gli opportuni accorgimenti) e integrando ovunque possibile.
  - [ 1.7 ] Collocare le aree per il gioco dei bambini in spazi facilmente sorvegliabili, protetti dal traffico, dal rumore e dal caldo, adeguatamente alberati e attrezzati rispetto ai diversi tipi di utenza previsti.
  - [ 1.8 ] Nel caso di aree verdi di modesta entità operare una selezione e specializzazione degli usi previsti e delle possibili fruizioni.

**[Art.40]**

**AREE VERDI**

**OBIETTIVO: FUNZIONALITÀ E MANTENIMENTO NEL TEMPO [E.5]**

Nell'organizzazione delle aree verdi occorre facilitare la manutenzione e una gestione economica e attenta alle risorse idriche nelle diverse componenti delle aree (sistemate a verde e pavimentate, attrezzate e non), eventualmente prevedendo, già in fase progettuale, la possibile presa in carico di soggetti plurimi (oltre al Comune, enti pubblici e privati, associazioni, società sportive, volontari).

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree verdi esistenti:
  - [ 1.1 ] Selezionare le specie vegetali adatte al terreno, all'esposizione e al clima, e combinarle considerando il climax, in modo da abbassare il fabbisogno idrico e ridurre gli interventi di sostituzione per moria.
  - [ 1.2 ] Nel posizionamento delle piante considerare i tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio prevedendo inoltre zone a libera evoluzione per favorire la biodiversità e le riserve biogenetiche.
  - [ 1.3 ] Per le superfici senza specifica destinazione d'uso utilizzare pavimentazioni versatili e resistenti, per quelle specializzate garantirne l'idoneità alle pratiche previste (osservando gli eventuali regolamenti in caso di particolari pratiche sportive).
  - [ 1.4 ] Adeguare le caratteristiche di arredi e manufatti ai tipi d'uso previsti e alla loro intensità, usando materiali che mantengano buone prestazioni nel tempo.
  - [ 1.5 ] Rendere facile ed evidente il riconoscimento e l'eventuale delimitazione delle parti dell'area che hanno proprietà e/o gestioni diverse.
  - [ 1.6 ] Prevedere almeno una possibilità di accesso dalla viabilità pubblica per i mezzi di emergenza e i mezzi manutentivi e di uno spazio sufficiente alla sosta dei mezzi stessi.

**[Art.41] Parchi e giardini di interesse storico e documentale**

**1. Definizione.** Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città. Parchi e giardini di interesse storico e documentale sono identificati in apposito strato cartografico del Rue.

**2. Componenti.** Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

**3. Prestazioni.** Il Rue persegue l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.41]**

**PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

**OBIETTIVO: FRUIBILITÀ COMPATIBILE [F.1]**

Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale (molti dei quali non concepiti per la frequentazione di massa) con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione:

- [ 1.1 ] Sistemare gli spazi mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
- [ 1.2 ] Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio.
- [ 1.3 ] Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

**[Art.41]**

**PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

**OBIETTIVO: CONSERVAZIONE DELLE SPECIE VEGETALI E DEI [F.2]  
MANUFATTI**

Ai fini della permanenza dei parchi e giardini di interesse storico e documentale, ogni intervento deve fondarsi sulla conoscenza del luogo e della documentazione ad esso relativo.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di riqualificazione e manutenzione:
- [1.1] Non abbattere gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
  - [1.2] Nel caso di interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.
  - [1.3] Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.

## [Art.42] Orti urbani

**1. Definizione.** Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati. Viene identificata in 20 mq la misura minima per l'appezzamento di un singolo orto e si identifica altresì la colonia come un insieme organizzato di almeno 20 orti singoli (con aree comuni, rappresentate da accessi, percorsi di distribuzione, aree per i manufatti di servizio ecc.). Nelle aree a orti urbani, per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione degli orti stessi, è consentita la realizzazione di piccoli manufatti edilizi di servizio (per il ricovero degli attrezzi, delle sementi ecc.) di dimensioni non superiori a 90 mc ogni 20 unità, nel caso di colonie, ovvero ogni 400 mq di superficie ad orto, nel caso di orti collettivi/condivisi, sviluppati su un solo piano ed esclusivamente al livello del terreno, possibilmente in un unico volume. È consentita inoltre la realizzazione di una tettoia o un edificio per le attività sociali degli assegnatari, con altezza massima di 5,00 m e sviluppati su un solo piano ed esclusivamente a livello del terreno (per servizi igienici e spogliatoi, per la socializzazione, la didattica, ecc.), aventi dimensioni non superiori a 180 mc per colonie fino a 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie) e per una dimensione non superiore a 300 mc per colonie oltre i 100 orti (ovvero per orti collettivi/condivisi di pari superficie).

I manufatti sono vincolati all'uso (7d) e non potranno essere convertiti ad altri usi. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge. I manufatti dovranno essere rimossi, e lo stato dei luoghi ripristinato, al cessare dell'attività ortiva.

**2. Componenti.** Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:

- superfici coltivabili;
- elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
- aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
- percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
- elementi di servizio (strutture per il ricovero degli attrezzi, per la raccolta dei rifiuti vegetali, per la socializzazione e la didattica, servizi igienici e spogliatoi, ecc.);
- alberi ed arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
- impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua;
- arredi e materiali complementari.

**3. Prestazioni.** La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale (presidio del territorio e occasione di socializzazione), per il suo contributo alla formazione di un capillare connettivo ecologico-ambientale e per la promozione del consumo di prodotti biologici e di filiera corta. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per obiettivi, perseguono l'obiettivo di garantire la qualità dei prodotti alimentari,

regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine urbana e sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.42]**

**ORTI URBANI**

**OBBIETTIVO: QUALITÀ DEI PRODOTTI E RISPARMIO IDRICO [G.1]**

Per garantire la produzione di alimenti sani e di qualità vanno considerate con attenzione le caratteristiche iniziali di suolo, sottosuolo e aria. L'utilizzo di additivi chimici, nel suolo, nelle acque e nell'aria, anche se consentiti dalla normativa, viene escluso. Per il risparmio idrico va prevista l'autonomia idrica delle colonie di orti, accertando con controlli periodici che l'acqua utilizzata per l'irrigazione non sia inquinata e qualora non fosse possibile, ogni colonia deve allacciarsi alla rete dell'acquedotto in modo autonomo dotandosi di proprio contatore allo scopo di controllare e contenere il consumo idrico.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti:
  - [ 1.1 ] Valutare la localizzazione per minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico, elettromagnetico; qualora vengano collocati in aree precedentemente urbanizzate, verificare l'eventuale inquinamento dei suoli e provvedere alla necessaria bonifica o a interventi volti a creare un nuovo suolo coltivabile.
  - [ 1.2 ] Per gli orti urbani già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento predisporre opportuni accorgimenti al fine di limitare gli impatti negativi derivanti dalle fonti di inquinamento eventualmente presenti creando barriere naturali, filtrando l'acqua ecc.
  - [ 1.3 ] Progettare i dispositivi tecnici di raccolta delle acque meteoriche e di captazione nel sottosuolo, dove consentito, e realizzarli prima della concessione in uso degli orti.

**[Art.42]**

**ORTI URBANI**

**OBIETTIVO: PROGETTAZIONE UNITARIA, CURA E MANUTENZIONE [G.2]**

Per la formazione ordinata e la conduzione efficiente degli orti urbani occorre progettare unitariamente le aggregazioni dotandole delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività colturali e garantire una manutenzione continuativa delle parti comuni.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree a orti esistenti:
  - [ 1.1 ] Progettare aggregazioni di orti urbani (colonie) di consistenza adeguata alla gestione funzionale ed economica dell'insieme (contenendo possibilmente il numero di particelle a 100).
  - [ 1.2 ] Prevedere eventuali ampliamenti successivi e le regole per la loro realizzazione.
  - [ 1.3 ] Progettare gli accessi in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico (qualora presenti), i percorsi di distribuzione interna e le aree di sosta dei veicoli, evitando che interferiscano con le attività colturali, garantendo il più possibile la permeabilità e la stabilità di tutte le superfici.
  - [ 1.4 ] Prevedere e progettare il corretto inserimento paesaggistico degli orti attraverso l'impianto di alberi e arbusti negli spazi comuni, l'integrazione delle recinzioni della colonia con elementi vegetali (arbusti, rampicanti ed eventualmente alberature). Definire in maniera unitaria le caratteristiche delle strutture fisse di servizio eventualmente presenti (articolazione della rete idrica interna, strutture di servizio per il ricovero degli attrezzi o per le attività sociali e collettive ecc.). A tal fine si individua come strumento di riferimento le linee guida per la realizzazione delle aree ortive del Comune di Bologna.
  - [ 1.5 ] Fornire indirizzi per la gestione e manutenzione delle parti comuni, favorendo forme di auto-organizzazione.
  - [ 1.6 ] Considerare l'opportunità di destinare a fini didattici parte delle aree ortive, soprattutto quando queste si trovino nelle vicinanze di istituti scolastici. Prevedere la gestione diretta e continuativa di alcuni lotti da parte di specifiche associazioni, in collaborazione con gli istituti scolastici.

### [Art.43] Parchi in territorio rurale

**1. Definizione.** I parchi in territorio rurale (individuati come "Spazi pubblici fruibili RUR" tavola Attrezzature e spazi collettivi del Psc) sono superfici estese, funzionali alla rete ecologica principale o secondaria, di proprietà pubblica caratterizzate dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola. In quanto di grande estensione e con presenza di edifici variamente utilizzati e/o utilizzabili, queste aree possono articolarsi e ricomprendere al loro interno diverse categorie di attrezzature purché compatibili tra loro. La realizzazione di volumi per attività di servizio a queste parti di territorio, o per ospitare attrezzature compatibili, deve essere eseguita prevalentemente mediante il ricorso a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; qualora non fosse possibile, è prevista la realizzazione di un nuovo volume, fino ad un massimo complessivo di 7.000 mc per parco.

Sono considerate compatibili le attività di servizio strettamente necessarie alla fruizione dello spazio e pertanto gli spazi atti a ospitarle. Il progetto di ampliamento (se permesso in relazione alla tutela di edifici di interesse dall' art. 57) così come quello di nuovi edifici deve essere compatibile con i caratteri morfologici dell'agglomerato, se esistente, nel rispetto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici presenti. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento, paesaggistico e funzionale nel contesto interessato, alla sostenibilità ambientale, all'eventuale fruibilità pubblica, e dovrà altresì rispettare le norme di cui all'art. 45 dedicato alle attrezzature. È consentita comunque la nuova costruzione di un chiosco per ogni area individuata, di Su non superiore a 33 mq, nella misura in cui non sia stato recuperato e/o attrezzato allo scopo un edificio già presente nell'area suddetta.

**2. Componenti.** Costituiscono una dotazione peculiare di questi spazi:

- colture agricole di diversa specie; - aree attrezzate per attività ludiche e/o sportive leggere;
- percorsi per la fruizione; - strutture ospitanti attività di servizio;
- aree di parcheggio.

**3. Prestazioni.** Assumendo come obiettivo la tutela "attiva" del Territorio rurale, il Psc esprime l'indirizzo di rendere "abitabili" con attività compatibili gli ampi brani di campagna urbana e individua nella Tavola delle dotazioni ecologiche e ambientali i progetti di tutela recupero e valorizzazione (inquadri nelle strategie delle 7 Città) considerati prioritari per il completamento e il potenziamento della rete ecologica. Le prestazioni specifiche richieste dal Rue, organizzate per obiettivi, perseguono il fine di garantire la compresenza di usi rurali e attività ricreative e di rafforzare l'accessibilità e sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**[Art.43]**

**PARCHI IN TERRITORIO RURALE**

**OGGETTO: ACCESSIBILITÀ E RICONOSCIBILITÀ [H.1]**

Nel predisporre i parchi in territorio rurale occorre garantire forme diverse di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti:
  - [ 1.1 ] Individuare accessi riconoscibili in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico locale o di percorsi di connessione con le stesse.
  - [ 1.2 ] Adeguare le caratteristiche della sezione e del fondo delle strade di accesso alla percorrenza degli autoveicoli, delle biciclette e dei pedoni, rispettando le caratteristiche estetiche delle strade vicinali, poderali e interpoderali. Per il tracciamento di eventuali nuove sedi rispettare il più possibile le geometrie e le giaciture delle suddivisioni interpoderali esistenti.
  - [ 1.3 ] Prevedere aree di parcheggio a servizio delle superfici attrezzate di dimensioni e in numero idoneo a soddisfare la domanda prevista, garantendo la permeabilità delle stesse.

**[Art.43]**

**PARCHI IN TERRITORIO RURALE**

**OBIETTIVO: COMPATIBILITÀ FRA USI AGRICOLI E ATTIVITÀ [H.2] RICREATIVE**

Nel predisporre i parchi in territorio rurale occorre garantire una fruizione degli spazi compatibile con lo svolgimento delle attività colturali sui terreni limitrofi.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione di spazi attrezzati esistenti:
  - [ 1.1 ] Evitare la contaminazione dei suoli e della vegetazione con sostanze pericolose e nocive (concimi, anticrittogamici, ecc.). Individuare, comunque, nei pressi degli spazi maggiormente frequentati dagli utenti, opportuni accorgimenti (barriere vegetali, filtraggi dell'acqua) al fine di limitare gli eventuali impatti negativi derivanti dalle attività colturali.
  - [ 1.2 ] Progettare la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.
  - [ 1.3 ] Prediligere l'impiego di materiali vegetali per distinguere, separare, collegare, ecc.
  - [ 1.4 ] Garantire un'adeguata distribuzione di servizi igienici, punti di erogazione dell'acqua potabile, aree ombreggiate, sedute, spazi attrezzati per la consumazione dei pasti, ecc.
  - [ 1.5 ] Individuare aree e progettare strutture atte a garantire il presidio preferendo, ovunque possibile, il recupero degli edifici rurali esistenti per destinarli ad attività di interesse comune (ricreative, di ristoro, aggregative o simili).
  - [ 1.6 ] Valutare la possibilità di inserire servizi di ristorazione e ricettivi o di tipo sociale (cooperative di assistenza, tutela, recupero, ecc.) compatibili con il carattere rurale degli ambienti. Studiare sempre l'inserimento paesaggistico delle strutture di servizio.
  - [ 1.7 ] Prevedere la compartecipazione dei gestori delle strutture di servizio alla manutenzione delle aree aperte alla fruizione collettiva.

### **[Art.43 bis] Sentieri**

**1. Definizione.** Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

**2. Componenti.** I sentieri sono generalmente costituiti da:

- sedime;
- punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);
- segnaletica.

**3. Prestazioni.** Il Rue promuove la creazione di un sistema di sentieri diffuso, qualificato e progettato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini. Il Poc può prevedere la realizzazione di nuovi tratti di sentieri. Le prestazioni richieste, organizzate per obiettivi, sono oggetto dell'apposita Scheda prestazionale che costituisce parte integrante del presente articolo.

**[Art.43 bis]**

**SENTIERI**

**OBIETTIVO: INSERIMENTO NELLA RETE URBANA E FRUIZIONE SICURA [1.1]**

Per i sentieri va perseguita la continuità dei percorsi (dal punto di partenza al punto di arrivo) e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, insieme alla costituzione di un fondo di calpestio sicuro e adeguato alla percorribilità, soprattutto nei punti più impervi, potenzialmente pericolosi o soggetti a ristagni idrici.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti:
- [ 1.1 ] Garantire la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria; a tal fine è possibile anche sistemare le pavimentazioni e apporre cartellonistica esplicativa.
  - [ 1.2 ] Individuare itinerari e recapiti interessanti; ricorrendo, ove possibile, all'uso o al riutilizzo di alzaie o argini di canali e torrenti, strade poderali, cavedagne, sedimi abbandonati (es. ferrovie dismesse) ecc.
  - [ 1.3 ] Garantire la riconoscibilità dei tracciati soprattutto negli eventuali tratti più prossimi alle case private, ricorrendo anche all'impianto di siepi arbustive e/o arboree per favorire la separazione e la tutela della privacy.
  - [ 1.4 ] Garantire il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza.
  - [ 1.5 ] Predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
  - [ 1.6 ] Prevedere e collocare in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo della viabilità ciclo-pedonale del comune al fine di favorirne la percezione come di un tutto integrato ed unitario.
- [ 2 ]** Nella progettazione delle intersezioni con la viabilità carraia ordinaria:
- [ 2.1 ] Garantire la sicurezza dei diversi utenti della strada, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

## TITOLO 2 ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE

### [Art.44] Generalità

**1. Oggetto.** Le norme del Titolo 2 sono relative alla progettazione e realizzazione del sistema delle attrezzature di interesse collettivo e delle reti tecnologiche per l'erogazione di servizi urbani essenziali. Tra le attrezzature si considerano: centri e impianti sportivi, scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, attrezzature socio-sanitarie, ospedali, sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile, spazi per il culto, sedi universitarie, aree nomadi. Tra i servizi urbani si considerano: Rete e impianti di approvvigionamento idrico; Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque; Rete e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati; Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica; Rete e impianti di distribuzione del gas; Rete e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da teleriscaldamento e da altre fonti; Rete e impianti per le telecomunicazioni. Rientrano tra i servizi urbani anche le strutture a servizio della rete del trasporto pubblico (stazioni, magazzini e depositi) e le attrezzature cimiteriali.

**2. Destinatari.** Destinatari della norma sono i soggetti gestori di attrezzature e di servizi urbani nonché tutti i soggetti attuatori, che si atterranno alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.

**3. Struttura normativa.** Per le attrezzature e per ciascuna delle reti infrastrutturali considerate gli articoli del Titolo 2 definiscono:

- le componenti, ossia gli elementi che concorrono a costituire il sistema infrastrutturale in oggetto;
- le prestazioni, ossia i risultati da perseguirsi nella realizzazione, organizzazione, gestione della rete infrastrutturale o delle attrezzature in oggetto;
- le competenze, ossia i soggetti cui pertiene la realizzazione, organizzazione, gestione della rete infrastrutturale o delle attrezzature in oggetto.

**4. Adeguamento delle infrastrutture e delle attrezzature.** In relazione alle esigenze di adeguamento delle infrastrutture e delle attrezzature, rispetto all'organizzazione generale sul territorio delle reti e dei sistemi medesimi, fatta salva la valutazione circa la loro compatibilità effettiva con il contesto, il recupero degli edifici esistenti e dei manufatti a questi obiettivi finalizzati può derogare dalle specifiche limitazioni delle norme d'Ambito, nel rispetto delle disposizioni del presente Titolo.

Con riferimento a quanto previsto per le infrastrutture per la mobilità dal Psc (tavola Strategie per la qualità – Infrastrutture per la mobilità, scala 1:20.000) oltre al recupero degli edifici esistenti, è consentito l'ampliamento e la realizzazione di nuovi volumi funzionali all'attività fino

a mc 7.000 nelle aree di proprietà dell'Ente che gestisce l'infrastruttura, e impianti e opere di mitigazione ambientale connesse alle infrastrutture stesse.

#### **[Art.45] Attrezzature**

**1. Componenti.** La tavola "Strategie per la qualità - Attrezzature e spazi collettivi" del Psc e la tavola "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue individuano aree con attrezzature esistenti. Queste sono suddivise in:

- centri e impianti sportivi;
- scuole;
- sedi per attività culturali, sociali e politiche;
- attrezzature socio-sanitarie;
- ospedali;
- sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile;
- spazi per il culto;
- sedi universitarie;
- aree nomadi.

Gli immobili sono cartograficamente individuati come attrezzature in ragione dell'uso prevalente, ma non è esclusa la presenza di usi differenti in porzione degli stessi. All'interno dei perimetri di Piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione possono essere presenti aree destinate a sedi di attrezzature che non vengono cartograficamente individuate fino al loro completamento.

**2. Prestazioni.** Gli spazi che ospitano tali attrezzature sono sottoposti a specifiche normative e procedure nazionali e regionali. Il presente articolo del Rue ne individua obiettivi e prestazioni rispetto all'inserimento nel contesto urbano e al rapporto fra spazio aperto e spazio costruito in caso di interventi sugli immobili. Le prestazioni sono da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dai modi di buon funzionamento delle attrezzature stesse. Il soddisfacimento delle condizioni di seguito elencate è elemento essenziale per la valutazione dell'ammissibilità dei progetti presentati e quindi per il rilascio dei relativi titoli edilizi.

**2.1. Inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità.** Le attrezzature sono elementi fondamentali nella realizzazione delle centralità urbane e strade centralità previste dalle Schede di Situazione del Psc. Gli interventi aventi per oggetto attrezzature, relativi sia a spazi edificati sia a spazi aperti, per nuove realizzazioni ovvero per ristrutturazione o ampliamento di attrezzature esistenti, devono contribuire al miglioramento della qualità dell'Ambito di cui le attrezzature sono parte. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno. La progettazione degli spazi aperti permeabili (con alberi, arbusti e a prato) e di quelli pavimentati, coperti e non (ingressi, marciapiedi, ecc.) dovrà essere unitaria e garantire

complessivamente un elevato indice di permeabilità (nei modi definiti dal Rue nelle Schede prestazionali per gli edifici, obiettivo E8.4, e nella correlata Scheda tecnica di dettaglio dE8.4) e un buon grado di comfort. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva.

**2.2. Accessibilità.** Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi individuati anche in lotti non direttamente confinanti ma permanentemente asserviti con obbligo di pertinenzialità. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione, progettando appositi percorsi sicuri per i più piccoli, ecc. Il posizionamento degli ingressi deve permettere l'inserimento di corsie "kiss and ride" (taxi e/o auto), prevedere spazi coperti per l'attesa all'esterno degli edifici (in particolare per le scuole o le sedi di spettacolo), consentire una buona illuminazione.

**2.3. Comfort e qualità edilizia.** Per gli edifici valgono gli obiettivi e le prestazioni disciplinati dal Titolo 3, Parte 2 del presente Regolamento. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione di attrezzature esistenti è richiesto il conseguimento dei livelli prestazionali più elevati per quanto riguarda i requisiti ambientali degli edifici, secondo i livelli di eccellenza prescritti dalle relative Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2). In caso di ampliamento, la dimensione degli spazi aperti a disposizione dell'attrezzatura deve comunque essere adeguata per la fruizione di tutti gli utenti previsti.

**2.4. Integrazione fra usi.** La molteplicità degli usi nel corso della giornata deve essere favorita per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Oltre agli usi principali attribuiti all'area, devono essere considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che le ospitano.

**3. Usi.** Gli immobili individuati nelle cartografie di cui al comma 1 del presente articolo come "Aree di proprietà pubblica e uso pubblico" con attrezzature esistenti concorrono alle dotazioni territoriali: su queste aree è sempre consentito il passaggio da un tipo di attrezzatura ad un altro. Agli immobili individuati come di "interesse pubblico" e alle "aree di proprietà privata e uso pubblico" che ospitano attrezzature si applica la disciplina degli usi stabilita dalle norme d'Ambito in cui ricadono, di cui alla parte terza del Rue. Qualora all'interno di immobili individuati come attrezzature siano presenti usi non riconducibili ad esse, per quelle parti d'immobile sono consentiti gli interventi ordinariamente ammessi dalle norme d'Ambito relative.

**4. Interventi.** Ai fini dell'efficace adeguamento nel tempo dell'offerta di servizi, a fronte di documentata esigenza e nel rispetto delle prestazioni richieste, oltre agli interventi ammessi nell'Ambito in cui l'attrezzatura

ricade, sono consentiti, per ogni area cartograficamente individuata, interventi di nuova costruzione per Vt non superiore a 7.000 mc un tantum, fatte salve le eventuali diverse indicazioni per specifiche aree o attività previste dal Psc vigente. Nuove costruzioni eccedenti tali limiti devono essere programmate nel Poc, così come gli interventi che comportino aumento di volumetrie negli Ambiti storici (ai sensi del comma 2 dell'art. 27 del Psc). Gli interventi diretti di cui sopra devono realizzare le dotazioni di PU e PE richieste dall'art. 115. Gli interventi di nuova edificazione per attrezzature su aree di proprietà privata e uso pubblico, da parte dei soggetti individuati al comma 5, comportano il vincolo (da trascrivere) dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a 20 anni.

**5. Competenze.** All'interno delle attrezzature le attività possono essere svolte oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, anche da privati sulla base di una convenzione stipulata con il Comune, sentito il Quartiere competente. La convenzione è finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico di attrezzature e servizi erogati.

**6. Servizi urbani e attrezzature di interesse statale regionale provinciale non cartografati.** Sulle aree che costituiscono servizi urbani ai sensi del precedente art. 44 e dei successivi artt. 46-52 e sulle attrezzature di cui all'articolo 10 della Lr 15/13 sono consentiti gli interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione sopra descritti, con le eventuali ulteriori limitazioni o attenzioni dettate da ciascun specifico articolo.

#### **[Art.46] Rete e impianti di approvvigionamento idrico**

**1. Componenti.** Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di: a) impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio; b) sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile; c) reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

**2. Prestazioni.** Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:

a) il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi. Tale indicazione è da estendersi anche agli areali in cui sono presenti criticità legate a prelievi eccessivi da falda;

b) il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili

compatibili;

c) la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione. La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

**3. Competenze.** La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste. L'installazione di bocche antincendio sul suolo pubblico viene eseguita dal Gestore su richiesta e a spese del Comune e degli enti preposti ai servizi. I medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura. Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.

#### **[Art.47] Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque**

**1. Componenti.** Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:

- a) la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
- b) la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

**2. Prestazioni.** Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la

riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

**2.1. Rete fognaria mista e rete fognaria nera.** La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste in essere e previsti dal Psc derivanti dai carichi idraulici e depurativi con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta. È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria (come definite ai sensi dell'art. 36 del Regolamento del Servizio idrico integrato) ([Vedi](#)). Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroche all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi. Nelle aree collinari occorre prevedere sistemi di recapito finale dei reflui, evitando la dispersione dei fluidi nel suolo e nel sottosuolo; dovranno sempre essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali. Nelle aree consolidate extraurbane, la mancata qualificazione del nuovo nucleo abitato come "agglomerato" e quindi la mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici ed economici, con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento dei reflui sparsi. In tutto il Territorio rurale, la realizzazione di allevamenti è subordinata a indagine preventiva sulla struttura e la permeabilità locale del suolo e sottosuolo e all'assunzione, in accordo con gli enti preposti alla tutela sanitaria e ambientale e in conformità a quanto previsto dalla normativa specifica di settore, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo.

**2.2. Realizzazione di reti separate.** Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

**2.3. Rete fognaria bianca.** Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riutilizzo, ossia: - un canale di bonifica, previo accordo tra enti gestori, Comune e Consorzio di bonifica, al fine di un riutilizzo agricolo delle acque; - una condotta di adduzione per usi industriali, usi civili non potabili o usi agricoli e irrigui in generale, previ accordi tra ente gestore e Comune; - un corso d'acqua superficiale, anche al fine di conseguire il miglioramento dello stato ambientale del corso stesso. Solo nel caso in cui sia impossibile adottare una delle suddette soluzioni si può prevedere il recapito delle acque meteoriche in fognatura di acque nere o miste. Sono comunque preferibili sistemi volti all'accumulo e al riutilizzo di acque meteoriche per usi irrigui o per usi diversi dall'utilizzo idropotabile. La rete delle acque meteoriche deve essere dimensionata anche in funzione di futuri ampliamenti, per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche provenienti da aree contermini. Tale soluzione deve essere praticata in particolare in adiacenza di aree agricole, a uso a verde, a uso produttivo, in adiacenze di altri interventi urbanistici di trasformazione ove è già stata realizzata una rete separata, in corrispondenza di assi infrastrutturali in cui è prevedibile - a medio/lungo termine - il rifacimento del sistema di smaltimento. L'Amministrazione comunale promuove la implementazione di studi ed eventuali accordi con enti gestori e Consorzi di bonifica al fine di progettare e attuare interventi di riutilizzo agricolo delle acque meteoriche, per gli Ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione, favorendo il più possibile interventi di depurazione naturale, se e quando necessari. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica, agevole manutenzione ed efficace sistema di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. A tal fine è vietato il loro tombinamento. Deve inoltre essere garantita la regolare manutenzione e pulizia degli stessi. Ove possibile dovrà essere favorita la realizzazione di fasce filtro o tampone a lato della carreggiata stradale progettate ai sensi di quanto indicato alla parte IV della Dgr 1860/2006. ([Vedi](#)). Prima dell'immissione in fognatura o in corpo idrico di acque meteoriche può essere richiesta la realizzazione di bacini di laminazione

secondo le specifiche tecniche imposte dalla normativa specifica di settore e rispettivamente dall'ente gestore del Servizio idrico integrato o dall'ente gestore del corpo idrico ricettore. Tali bacini se realizzati a cielo aperto, devono essere realizzati in modo da non costituire rischio (prevedendo idonei sistemi di sicurezza atti a impedire cadute accidentali) e da limitare lo sviluppo d'insetti molesti e cattivi odori. La gestione di tali bacini viene definita dal Comune di Bologna, in accordo con l'ente gestore del corpo idrico ricettore e del gestore del Servizio idrico integrato, in base alla loro localizzazione.

**2.4. Impianti di depurazione.** La potenzialità degli impianti di depurazione deve essere adeguata ai carichi idraulici e inquinanti in essere e derivanti dalle previsioni urbanistiche approvate con adeguato margine di sicurezza. Gli impianti di depurazione di acque reflue a servizio di insediamenti isolati o presenti in zona non servita da rete fognaria pubblica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento. I sistemi di trattamento delle acque reflue dovranno essere oggetto di pulizia e manutenzione periodica con la cadenza minima indicata nei provvedimenti di autorizzazione allo scarico; dovranno comunque essere garantiti livelli di efficienza tali da non creare inconvenienti ambientali e consentire il rispetto dei valori limite di emissione prescritti e previsti dalla normativa vigente.

**2.5. Particolari prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti.** Il gestore del Servizio idrico integrato, in seguito a valutazioni generali sullo stato delle reti fognarie, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per il risanamento, adeguamento o potenziamento della rete fognaria e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area afferente l'intervento urbanistico. In relazione a particolari condizioni tecniche o ambientali l'ente gestore del Servizio idrico integrato, in accordo con il Comune di Bologna, potrà valutare l'emissione di prescrizioni particolari diverse da quelle contenute nel presente articolo.

**3. Competenze.** La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.

#### **[Art.48] Rete e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati**

**1. Componenti.** Il sistema di raccolta dei rifiuti urbani ed assimilati si compone degli impianti di raccolta, quali: stazioni ecologiche di base, stazioni ecologiche di base per il servizio porta a porta, isole interrato, stazioni ecologiche attrezzate, piattaforme ecologiche, centri di raccolta, centri per il riuso.

**2. Prestazioni.** Al fine di minimizzare l'impatto ambientale legato ai

sistemi di raccolta e stoccaggio dei rifiuti urbani e di incrementare la quota di rifiuti conferita nei centri autorizzati di trattamento e riciclaggio, le stazioni ecologiche attrezzate, le piattaforme ecologiche e i centri di raccolta dovranno essere adeguatamente dislocati nel territorio urbanizzato, prevedendo una localizzazione lontana dalle prime classi acustiche o comunque in posizione schermata rispetto a queste ultime, garantendo il rispetto di distanza dagli edifici limitrofi, la presenza di illuminazione artificiale e, nel caso di dimensioni elevate delle aree raccolta, la disponibilità di acqua corrente. Allo scopo di evitare la produzione e il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti, gli impianti di raccolta dovranno essere schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento estivo e all'esposizione ai venti dominanti. La realizzazione di tali impianti è ammessa su aree di proprietà pubblica in tutto il territorio urbanizzato nelle modalità di cui all'articolo 45.

**3. Competenze.** La rete e gli impianti per la raccolta – differenziata e non – dei rifiuti urbani ed assimilati sono di competenza del soggetto pubblico individuato dalla normativa vigente.

#### **[Art.49] Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica**

**1. Componenti.** Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

**2. Prestazioni.** Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

##### **2.1. Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione.**

Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate

linee in cavo aereo (cavi elicordati).

**2.2. Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione.** La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una Dpa o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

**3. Competenze.** La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle Dpa e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità.

#### **[Art.50] Rete e impianti di distribuzione del gas**

**1. Componenti.** Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

**2. Prestazioni.** Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

**3. Prescrizioni per interventi edilizi.** Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore)

dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

**4. Competenze.** La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

**[Art.51] Rete e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

**1. Componenti.** Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti). Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali. La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).

**2. Prestazioni.** Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione inclusi nel Poc dovrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate. Nel caso di un nuovo sistema di cogenerazione e di relativa rete di distribuzione del calore (ed eventualmente del freddo) devono essere rispettati i valori energetico-prestazionali definiti dal Dlgs 20/2007 ([Vedi](#)) e dalle delibere dell'Autorità (IREmin LTmin) ([Vedi](#)). Per impianti di potenza elettrica inferiori a 1 Mw il rapporto di rendimento globale (rapporto tra la somma di energia elettrica utile con energia termica utile e il contenuto energetico del combustibile adoperato) dovrà essere almeno del 70%. Per impianti superiore a 1 Mw di almeno il 75%. Nel caso di impianto di Tlr non collegato a impianto di cogenerazione il rendimento (rapporto tra calore fornito all'utenza ed energia utilizzata) deve rispettare il valore minimo dell'85%. Il progetto dell'impianto dovrà essere corredato da uno studio che evidenzi i vantaggi energetico-ambientali per confronto con altre soluzioni impiantistiche ad alta efficienza. Il Comune decide, sulla base di un documento di pianificazione, i siti di insediamento degli impianti industriali di produzione e di distribuzione di energia rinnovabile, sulla base di un'analisi della vocazione del territorio, della tutela del paesaggio, dei beni culturali e dello skyline della città.

**3. Competenze.** La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti

rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.

### **[Art.52] Rete e impianti per le telecomunicazioni**

**1. Componenti.** Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

**2. Prestazioni.** Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:

#### **2.1. Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati.**

*Localizzazione.* La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

- a) su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- b) su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50,00 m;
- c) in aree collinari, purché in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante. In tutto il territorio comunale con la sola eccezione delle aree identificate dal Psc nella Tavola dei Vincoli sono comunque ammessi sia la realizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile, sia la riconfigurazione di quelli esistenti. La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture ad uso abitativo, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità; conseguentemente deve essere rispettato il valore di attenzione pari a 6 V/m anche per i sottotetti. La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro.

*Impatto paesaggistico.* Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante, tranne nei casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico, tranne nei

- casi in cui si dimostri e si motivi l'effettiva impossibilità;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura preesistente (se su palo);
  - eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
  - uso minimo di tiranti;
  - in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
  - in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra. In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

## **2.2. Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva.**

*Siti.* I siti di emittenza radiotelevisiva sono individuati dal Piano di localizzazione delle emittenti radiotelevisive (Plert) e smi. I perimetri dei siti di emittenza considerati compatibili ai sensi del Plert, vengono individuati nei Poc. È possibile l'attivazione di procedura espropriativa di tali perimetri e delle aree di accesso, ai sensi dell'art. 5 della Lr 30/2000, e la concessione in diritto di superficie ai soggetti gestori, nel rispetto delle pari opportunità tra i soggetti esercenti.

Il procedimento autorizzativo ai sensi dell'art. 87, co.1, del Dlgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" si applica agli interventi di installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e/o modifica delle caratteristiche di emissione (cfr. Plert Art. 6.3 Autorizzazione degli impianti) ([Vedi](#)), tenendo conto di questi ulteriori criteri:

- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;
- realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;
- razionalizzazione dei siti e delle postazioni di emittenza;
- rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;
- soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato" (Dlgs 259/2003) ([Vedi](#));
- monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

*Fasce di ambientazione.* Le fasce di ambientazione dei siti d'emittenza, così come definite nel Plert e cartografate nel Tavola dei Vincoli, si articolano in rapporto alla tipologia dei siti nelle seguenti tre categorie:

- fasce di ambientazione di tipo A: siti confermati di dimensione rilevante, con potenza al connettore d'antenna maggiore di 5 Kw;
- fasce di ambientazione di tipo B: altri siti confermati, non compresi in quelli di cui al tipo A, con potenza al connettore d'antenna minore di 5 Kw; siti con permanenza temporanea; siti collocati in fascia di rispetto di area da strutturare;
- fasce di ambientazione di tipo C: siti dismessi, disattivi, da delocalizzare; collegamenti di qualunque potenza; regie mobili.

Fatte salve le aree interessate da Poc, per le quali vigono le specifiche disposizioni stabilite dal Poc stesso, ai tre tipi di fasce d'ambientazione si applicano rispettivamente le seguenti norme:

- nelle fasce di tipo A: all'interno di una fascia di 300 m e per dislivelli inferiori a 40 m. tra edifici soggetti ad intervento edilizio e postazioni (il dislivello si misura in riferimento alla quota al piede dell'edificio e alla quota della postazione di emittenza inferiore) fatto salvo il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico di emittenza radiotelevisiva, non è ammesso il nuovo insediarsi, anche per cambio d'uso, degli usi (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, (7a) servizi alla popolazione di livello locale e (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale; l'insediarsi di usi diversi dai suddetti in tale fascia è comunque soggetto a una verifica preventiva dello stato di fatto del campo elettrico, mediante simulazione modellistica a cura del proponente e previo parere di Arpa e Ausl;
- nelle fasce di tipo B: non è ammesso, per una distanza inferiore a 150,00 m dal sito/postazione di emittenza, il nuovo insediarsi, anche per cambio d'uso, degli usi (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee, (7a) servizi alla popolazione di livello locale e (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale; l'insediarsi di usi diversi dai suddetti è comunque soggetto a una verifica preventiva dello stato di fatto del campo elettrico, mediante simulazione modellistica a cura del proponente e previo parere di Arpa e Ausl;
- nelle fasce di tipo C: non si applicano limitazioni. Le norme relative alle fasce di tipo A e B decadono in caso di dismissione e/o delocalizzazione del sito o postazione.

## TITOLO 3 SPAZIO EDIFICATO

### [Art.53] Generalità

**1. Oggetto.** Le norme relative alla progettazione e realizzazione dello spazio edificato sono organizzate con riferimento a:

- Interfacce tra edifici e spazi pubblici, ossia gli elementi spaziali che modulano il rapporto edificio/lotto/spazio pubblico collaborando alla costruzione dell'immagine urbana;
- Aggregazioni di edifici, ossia complessi edilizi, costituiti da più edifici;- Edifici, tra i quali gli edifici d'interesse storico-architettonico, gli edifici d'interesse documentale, agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e documentale del moderno e gli elementi puntuali d'interesse storico e documentale.

**2. Destinatari.** Destinatari della norma sono tutti i soggetti aventi titolo a intervenire nelle trasformazioni edilizie.

**3. Struttura normativa.** Per interfacce, aggregazioni, edifici gli articoli del Titolo 2 definiscono:

- le componenti;
- le prestazioni;
- i regolamenti correlati.

Le prestazioni sono raccolte in Schede organizzate per singoli obiettivi costituenti parte integrante dell'articolato normativo, come riassunti nelle tabelle riportate di seguito al presente articolo. Le prestazioni riferite alle interfacce tra edifici e spazi pubblici (art. 54) e alle aggregazioni di edifici (art. 55) costituiscono indirizzi attinenti al "buon costruire".

Ove necessario, le Schede prestazionali relative ai singoli obiettivi per gli edifici rinviano a norme complementari costituenti l'oggetto di correlate Schede tecniche di dettaglio, raccolte in apposito complemento regolamentare, di cui all'art. 2, comma 4, lettera a.

### INTERFACCE TRA SPAZIO EDIFICATO E SPAZIO APERTO PUBBLICO (ART.54)

	<b>OBIETTIVO</b>	<b>CODICE</b>
INTERFACCE NEL TERRITORIO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Decoro del paesaggio urbano</li> <li>▪ Sicurezza di fruizione e attraversamento dello spazio pubblico</li> </ul>	lu 1 lu 2
INTERFACCE NEL TERRITORIO RURALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mantenimento caratteristiche del paesaggio rurale</li> </ul>	Ir 1

### AGGREGAZIONI DI EDIFICI (ART.55)

	<b>OBIETTIVO</b>	<b>CODICE</b>
ADATTAMENTO AL SITO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integrazione nel contesto</li> <li>▪ Progettazione integrata del verde</li> </ul>	A 1.1 A 1.2
FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accessibilità e sicurezza</li> </ul>	A 2.1
RUMORE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protezione dall'inquinamento acustico</li> </ul>	A 3.1
RISPARMIO ENERGETICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Controllo ed utilizzo dell'apporto energetico solare</li> </ul>	A 4.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso coordinato di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di teleriscaldamento e cogenerazione</li> </ul>	A 4.2
RISORSE IDRICHE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Invarianza idraulico-ambientale e riuso delle acque</li> </ul>	A 5.1
CONSUMO DI MATERIALI E GESTIONE DEI RIFIUTI SOLIDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti</li> </ul>	A 6.1

### EDIFICI (ART.56)

	<b>OBIETTIVO</b>	<b>CODICE</b>
ADATTAMENTO AL SITO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inserimento dell'edificio nel contesto</li> </ul>	E 1.1
RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni</li> </ul>	E 2.1

**EDIFICI (ART.56)**

	<b>OBIETTIVO</b>	<b>CODICE</b>
SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Resistenza al fuoco, reazione al fuoco, limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio, evacuazione in caso di incendio</li> </ul>	E 3.1
IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Controllo delle emissioni dannose</li> <li>▪ Protezione dall'inquinamento elettromagnetico</li> <li>▪ Smaltimento degli aeriformi</li> <li>▪ Approvvigionamento idrico</li> <li>▪ Smaltimento delle acque reflue</li> <li>▪ Tenuta all'acqua</li> <li>▪ Controllo dell'illuminamento naturale</li> <li>▪ Controllo della temperatura superficiale e della temperatura operante</li> <li>▪ Ventilazione</li> <li>▪ Protezione dalle intrusioni di animali nocivi</li> </ul>	E 4.1 E 4.2 E 4.3 E 4.4 E 4.5 E 4.6 E 4.7 E 4.8 E 4.9 E 4.10
SICUREZZA NELL'IMPIEGO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicurezza contro le cadute e resistenza a urti e sfondamento</li> <li>▪ Sicurezza degli impianti</li> </ul>	E 5.1 E 5.2
RUMORE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Controllo dell'inquinamento acustico</li> </ul>	E 6.1
RISPARMIO ENERGETICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contenimento dei consumi energetici invernali</li> <li>▪ Controllo dell'apporto energetico solare</li> </ul>	E 7.1 E 7.2
FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assenza/superamento delle barriere architettoniche</li> <li>▪ Organizzazione distributiva degli spazi e attrezzature</li> <li>▪ Dotazioni impiantistiche minime</li> <li>▪ Cura del verde, permeabilità e microclima urbano</li> <li>▪ Dotazioni per la mobilità sostenibile</li> </ul>	E 8.1 E 8.2 E 8.3 E 8.4 E 8.5
RISORSE IDRICHE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risparmio e riuso delle acque</li> </ul>	E 9.1
GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predisposizione di spazi idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti</li> <li>▪ Riutilizzo dei rifiuti inerti di cantiere</li> </ul>	E 10.1 E 10.2
GESTIONE E CURA DELL'EDIFICIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utenza informata e manutenzione attiva</li> </ul>	E 11.1

#### **[Art.54] Interfacce tra edifici e spazio pubblico**

**1. Definizione.** Sono interfacce gli elementi che modulano il rapporto tra gli edifici, le aree scoperte di loro pertinenza e lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico, contribuendo a caratterizzare i paesaggi urbani e rurali.

**2. Componenti.** Si considerano interfacce:

- portici;
- elementi di delimitazione: recinzioni, cancelli, cordoli, siepi;
- varchi: ingressi pedonali, passi carrabili, androni;
- elementi di protezione: tettoie, pensiline, tendoni, tende solari;
- elementi per la comunicazione: insegne e pannelli di esercizio, cartelli pubblicitari, bacheche, mostre commemorative, lapidi e cartigli.

**3. Prestazioni.** Per migliorare la qualità dei paesaggi urbani e rurali, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi che riguardano lo spazio edificato esistente sono individuate le prestazioni degli elementi di interfaccia che assicurano il decoro del paesaggio urbano e preservano le caratteristiche qualificanti del paesaggio rurale, che contribuiscono alla sicurezza di chi fruisce e attraversa lo spazio pubblico.

**[Art.54]**

**INTERFACCE NEL TERRITORIO URBANO**

**OBBIETTIVO: DECORO DEL PAESAGGIO URBANO**

**[u 1]**

Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel Territorio urbano gli elementi di interfaccia (portici, recinzioni, cancelli, passi carrabili, tettoie, pensiline, tende, tendoni, insegne, mostre commemorative, lapidi e cartigli) prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione:

- [ 1.1 ] Stabilire dimensioni del portico adeguate alla funzione di percorso pubblico coperto e proporzionate alle misure dell'edificio, con attenzione ai raccordi quando sia in continuità con portici esistenti.
- [ 1.2 ] Delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio pubblico. In particolare, lungo i fronti, adattare le dimensioni e le caratteristiche degli elementi costitutivi (materiali, colori, partiture, ecc.) a quelle che prevalgono nel contesto, in relazione alle altre recinzioni esistenti. In caso di recinzioni costituite da reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o con cordoli emergenti dal suolo almeno 0,30 m.
- [ 1.3 ] Realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti.
- [ 1.4 ] Realizzare gli accessi ai passi carrabili preferibilmente da strade secondarie.
- [ 1.5 ] Posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli, escludendo comunque le falde inclinate e l'utilizzo di elementi in muratura e coppi.
- [ 1.6 ] Utilizzare per ogni edificio un unico modello e colore di tende a protezione di finestre e di tendoni a protezione di vetrine e porte. Limitare le tende a capottina alla sola protezione dei balconi.
- [ 1.7 ] Prevedere appositi spazi sopra le vetrine per la collocazione di insegne frontali. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio.
- [ 1.8 ] Riservare le insegne a bandiera verticali, a filo di neon o a lettere scatolari separate, a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo o

**[Art.54]**

divertimento.

- [ 2 ] Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione ai punti 1.3 (cancelli), 1.4 (passi carrabili), 1.6 (tende e tendoni), 1.8 (insegne a bandiera verticali):
- [ 2.1 ] Conservare e restaurare o ripristinare le pavimentazioni originarie dei portici che appartengono a edifici d'interesse storico-architettonico. Non modificare le quote di pavimento, anche se si trovano a livelli differenti da quelli della strada su cui affacciano. Mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne, senza creare zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione.
- [ 2.2 ] Mantenere ed eventualmente ripristinare l'omogeneità delle dimensioni e delle caratteristiche delle recinzioni (materiali, colori, partiture, ecc.) lungo i fronti prospicienti lo spazio pubblico.
- [ 2.3 ] Trattare le eventuali chiusure degli androni (passaggi di uso pubblico dalla strada a giardini, cortili o corti interni agli edifici) con elementi che non impediscano la visione delle parti interne.
- [ 2.4 ] Posizionare le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici e degli ingressi agli edifici stessi. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelle dei portoni e dei cancelli, escludendo comunque le falde inclinate e l'utilizzo di elementi in muratura e coppi. Non è ammessa la installazione di pensiline e di balconi sulle facciate di edifici esistenti quando queste ricadano su spazi di pubblica proprietà.
- [ 2.5 ] Posizionare le insegne frontali delle vetrine nello spazio compreso fra l'architrave e gli stipiti esterni dell'apertura. Collocare sui tetti soltanto le insegne che non alterano la sagoma dell'edificio.
- [ 2.6 ] Posizionare le mostre e lapidi commemorative, i cartigli e altri elementi di pregio (edicole, antichi numeri civici, ecc.) in vani prestabiliti, rispettando l'architettura delle facciate. Conservare e restaurare quelli esistenti, rimuovendoli dalla loro posizione solo temporaneamente per necessità di pulizia e manutenzione.
- [ 2.7 ] È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi di interfaccia.

**[Art.54]**

**INTERFACCE NEL TERRITORIO URBANO**

**OBBIETTIVO: SICUREZZA DI FRUIZIONE E ATTRAVERSAMENTO [lu 2]  
 DELLO SPAZIO PUBBLICO**

Per assicurare una fruizione sicura dello spazio pubblico col quale si relazionano direttamente, gli elementi di interfaccia in Territorio urbano sono collocati in modo da non creare intralci o interferenze e trattati in modo da ridurre le situazioni di pericolo.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione:

- [ 1.1 ] Utilizzare per le pavimentazioni dei portici materiale antisdrucchiolo. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.
- [ 1.2 ] Posizionare i marciapiedi soggetti al pubblico passaggio pedonale nelle aree di pertinenza degli edifici.
- [ 1.3 ] Pavimentare i passaggi pedonali d'uso pubblico con materiali antisdrucchiolo.
- [ 1.4 ] Garantire una buona visibilità all'interno degli androni nelle ore notturne con impianto di illuminazione adeguato, avendo cura di non creare zone d'ombra.
- [ 1.5 ] Dimensionare e posizionare tettoie e le pensiline per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza di edifici pubblici e privati e degli ingressi agli edifici stessi, in modo che non aggettino sul suolo pubblico.
- [ 1.6 ] Collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari; prevederne forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale, da cui devono mantenere una distanza di almeno 5,00 m.
- [ 1.7 ] Dimensionare le insegne a bandiera verticali (riservate a farmacie, alberghi, ristoranti, cinematografi e locali di ritrovo) con oggetto massimo di 0,50 m, se la strada è di larghezza uguale o inferiore a 5,00 m, con oggetto massimo di 0,75 m negli altri casi.

**[ 2 ]** Negli interventi che riguardano gli elementi di interfaccia esistenti, oltre alle prestazioni indicate per quelli di nuova costruzione ai punti 1.4 (androni), 1.5 (pensiline), 1.7 (insegne a bandiera verticali):

**[Art.54]**

- [ 2.1 ] Mantenere in ordine e puliti i pavimenti dei portici soggetti a pubblico passaggio, eliminando tempestivamente tutte le cause di alterazione, quali rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc. Garantire una buona visibilità nelle ore notturne con adeguati impianti di illuminazione, senza creare zone d'ombra.
- [ 2.2 ] Verificare che le cornici inferiori delle insegne siano collocate ad almeno 2,50 m dalla quota del filomuro del marciapiede, e che aggettino non oltre 0,50 m.
- [ 2.3 ] Verificare che mostre storiche e lapidi commemorative, cartigli e altri elementi di pregio quali edicole, antichi numeri civici, ecc. abbiano aggetti inferiori ai 5 cm rispetto al piano verticale passante per il filomuro del marciapiede.

**[Art.54]**

**INTERFACCE NEL TERRITORIO RURALE**

**OBIETTIVO: MANTENIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DEL [lr 1]  
 PAESAGGIO RURALE**

Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, nel Territorio rurale gli elementi di interfaccia (recinzioni, cancelli, pensiline, tettoie, insegne, cartelli pubblicitari) hanno forme, materiali e colori tali da non confliggere con le caratteristiche del paesaggio rurale.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di manutenzione e rinnovo degli elementi d'interfaccia esistenti:
  - [ 1.1 ] Delimitare gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici con recinzioni uniformi e continue, almeno su tutti i lati prospicienti lo spazio d'uso pubblico, utilizzando soluzioni che per forme, materiali e colori siano adeguate alle caratteristiche rurali del contesto. Qualora si tratti di siepi morte in legno o reti metalliche, sostenerle con paletti infissi nel terreno o in cordoli che emergono al massimo 0,30 m dal suolo. Impiantarle a una distanza dalla strada almeno uguale alla loro altezza.
  - [ 1.2 ] Realizzare cancelli dei passi pedonali e carrabili come parte integrante delle recinzioni, quindi con forme e materiali congruenti.
  - [ 1.3 ] Posizionare gli elementi per la protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza degli accessi pedonali alle aree di pertinenza degli edifici e degli ingressi agli edifici stessi, siano essi privati o pubblici, in modo che non aggettino sul suolo pubblico. Adottare soluzioni stilistiche compatibili con quelli dei portoni e dei cancelli sottostanti, escludendo l'utilizzo di falde inclinate in muratura e coppi.
  - [ 1.4 ] Collocare negli spazi esterni alle carreggiate, parallelamente a esse, insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari di forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e da non interferire con la segnaletica stradale, da cui devono mantenere una distanza di almeno 5,00 m. Posizionare i cartelli pubblicitari con impianti affissivi di superficie superiore ai 3 mq ad almeno 0,80 m dal limite della strada – misurati dal margine inferiore dell'impianto – e a una distanza dal suolo non inferiore a 2,00 m.
  - [ 1.5 ] È cura dei proprietari degli edifici assicurare condizioni di decoro e di igiene con la periodica manutenzione e pulizia di tutti gli elementi d'interfaccia.

### **[Art.55] Aggregazioni di edifici**

**1. Componenti.** Gli elementi che compongono l'aggregazione di edifici sono:

- edifici e relative pertinenze;
- spazi aperti comuni a più edifici;
- infrastrutture di pertinenza.

**2. Prestazioni.** Le aggregazioni di edifici debbono rispettare:

- le condizioni di sostenibilità indicate nella Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale per l'intero territorio comunale e quelle per lo specifico Ambito di riferimento contenute nel Psc e nel Poc;
- le regole e le indicazioni ulteriori definite per lo specifico Ambito di appartenenza nella Parte 3 di questo Regolamento e quelle previste dal Piano urbanistico attuativo;
- le prestazioni specifiche richieste per singoli obiettivi (secondo lo schema della tabella che segue) e oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo. Tali prestazioni, richieste per il raggiungimento degli obiettivi di qualità, sono riferite ad interventi soggetti a Pua o Poc.

**3. Regolamenti correlati.** La disciplina urbanistico-edilizia delle aggregazioni di edifici è integrata dagli eventuali complementi regolamentari e guide, di cui all'art. 2, commi 4 e 5.

**[Art.55]**

ADATTAMENTO AL SITO

**OBIETTIVO: INTEGRAZIONE NEL CONTESTO**

**[A 1.1]**

L'intervento deve integrare l'aggregazione di edifici nel contesto urbano e ambientale, valorizzando gli elementi di qualità e riducendo o mitigando i possibili effetti negativi.

PRESTAZIONI

- [ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione di nuovi aggregati di edifici:
  - [ 1.1 ] Valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno, considerando le preesistenze, la maglia dei percorsi, i caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-testimoniali. In particolare, garantire le viste degli elementi di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-documentali e progettare il bordo dell'aggregato allo scopo di creare relazioni visive, fisiche e funzionali.
  - [ 1.2 ] Favorire la formazione di luoghi riconoscibili attraverso l'organizzazione di spazi edificati e aperti, anche in relazione con l'eventuale collocazione di attività commerciali e di servizio.
  - [ 1.3 ] Collocare adeguatamente edifici e spazi aperti, curandone l'esposizione rispetto al sole e agli agenti climatici, difendendoli dalla presenza di sorgenti d'inquinamento.
  - [ 1.4 ] Ricercare la continuità fisica, funzionale e visiva degli spazi aperti e considerare le loro relazioni con eventuali spazi aperti e servizi di uso pubblico collocati nell'intorno.
  - [ 1.5 ] Progettare edifici e spazi aperti con l'obiettivo di rendere facili, compatibili e confortevoli gli usi previsti, con attenzione alle pratiche e abitudini dei possibili destinatari.
  - [ 1.6 ] Contribuire agli obiettivi contenuti nelle Schede di situazione del Quadro normativo del Psc.
  - [ 1.7 ] Valutare la qualità del suolo e dimostrare la compatibilità all'uso in relazione al potenziale inquinamento generato da usi precedentemente insediati.

**[Art.55]**

ADATTAMENTO AL SITO

**OBIETTIVO: PROGETTAZIONE INTEGRATA DEL VERDE [A 1.2]**

Per garantire all'insediamento adeguate condizioni di comfort ambientale e la mitigazione dagli inquinamenti, la progettazione dei manufatti deve essere integrata con quella degli spazi verdi, con riguardo a tutte le funzioni che le masse arboree e arbustive possono svolgere.

PRESTAZIONI

- [ 1 ]** Al fine della regolazione del microclima esterno:
  - [ 1.1 ] Controllare i picchi di temperatura estivi sfruttando la funzione refrigerante connessa all'evapotraspirazione delle vegetazione.
  - [ 1.2 ] Controllare, nel periodo estivo, la radiazione solare diretta sugli edifici mediante l'ombreggiamento.
- [ 2 ]** Al fine di perseguire le migliori condizioni d'habitat locale:
  - [ 2.1 ] Garantire l'abbattimento delle sostanze inquinanti attraverso la creazione di zone verdi di filtro che sfruttino la capacità biologica della vegetazione di assorbire e diluire le sostanze tossiche presenti nell'atmosfera.
  - [ 2.2 ] Ombreggiare le zone a parcheggio con la piantumazione di alberi la cui chioma, a maturità raggiunta, garantisca un'ampia copertura delle superfici di stazionamento e di servizio.
  - [ 2.3 ] Evitare la frammentazione perseguendo la contiguità ecologica fra verde di pertinenza degli edifici, verde pubblico o d'uso pubblico ed eventuali aree verdi presenti nell'immediato intorno del sito, pur con delimitazione riconoscibile dei confini, amplificando il valore ecologico delle singole aree, anche con riferimento a quanto indicato nella tavola delle dotazioni ambientali e nel Quadro normativo del Psc.
  - [ 2.4 ] Promuovere la funzione estetica e ricreativa del verde, attraverso la corretta localizzazione delle nuove aree, la predisposizione di collegamenti con le eventuali aree verdi circostanti esistenti o di progetto, la previsione di aree per la sosta o il gioco, scegliendo le essenze sulla base dei caratteri del luogo e privilegiando specie autoctone a latifoglie. Il progetto dovrà essere sviluppato sulla base delle indicazioni fornite dalle Linee guida per la progettazione delle aree verdi pubbliche e dal Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

**[Art.55]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OBIETTIVO: ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA**

**[A 2.1]**

Al fine di favorire la fruizione sicura e sostenibile dell'insediamento, il progetto deve perseguire l'obiettivo di ridurre gli spostamenti con l'auto privata, incentivare l'uso di modi di trasporto alternativi e migliorare le condizioni di sicurezza, anche facilitando l'orientamento.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione di nuovi aggregati di edifici:
- [ 1.1 ] Gerarchizzare la rete stradale di accesso e distribuzione, differenziando la sezione e lo sviluppo longitudinale delle strade in relazione al ruolo attribuito a ciascuna di esse, individuando con esattezza le strade di accesso e penetrazione ed evitando l'attraversamento dell'aggregato di edifici con strade passanti.
  - [ 1.2 ] Dimensionare le caratteristiche geometriche e di circolazione dei nodi di raccordo tra la rete stradale interna all'aggregato e la viabilità esterna, in modo tale da consentire la gestione delle reciproche relazioni, prevedendo in linea di massima almeno due punti di connessione.
  - [ 1.3 ] Individuare, nei casi in cui i percorsi carrabili penetrino nell'aggregato di edifici, le soluzioni tecniche atte a salvaguardare l'abitabilità dell'insediamento e a garantire la sicurezza dei luoghi urbani attraverso la progettazione di "isole ambientali" (come "zone 30" o "zone residenziali") che contribuiscano alla valorizzazione degli spazi, al miglioramento della vivibilità e delle condizioni ambientali, assicurando la plurifunzionalità degli spazi pubblici e l'integrazione della strada nel tessuto urbano attraverso l'adozione di misure di traffic calming, che inducano i conducenti ad adattare i propri comportamenti e la velocità dei veicoli a quella dei pedoni.
  - [ 1.4 ] Realizzare itinerari ciclabili e pedonali in sede propria e protetta di collegamento con le principali attrezzature pubbliche e verso le principali fermate dei servizi di trasporto pubblico, raccordandosi con la rete esistente, in modo da renderli pienamente accessibili e fruibili al maggior numero possibile di utenti.
  - [ 1.5 ] Garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche, evitando l'insorgere di situazioni di pericolo e di emarginazione per le persone a mobilità ridotta.
  - [ 1.6 ] Predisporre un'adeguata offerta di sosta per automezzi su area pubblica, localizzando i parcheggi preferibilmente a lato della viabilità principale, in modo da ridurre il transito veicolare all'interno delle aree edificate, e in prossimità delle attrezzature pubbliche o dei maggiori attrattori di utenza.

**[Art.55]**

- [ 1.7 ] Installare, nelle aree di pertinenza degli edifici rastrelliere per le biciclette, assicurando la misura maggiore tra un posto bici per ogni unità abitativa e un posto bici ogni 100 mq di Su per le abitazioni e un posto bici ogni 300 mq di Su per le tutte le altre destinazioni.
- [ 1.8 ] Garantire la circolazione in sicurezza ed efficienza dei mezzi di emergenza.
- [ 1.9 ] Negli edifici con Su superiore a 500 mq, per tutti gli usi è obbligatoria la predisposizione alla realizzazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o non, in attuazione dell'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012. ([Vedi](#))

**[Art.55]**

**RUMORE**

**OBBIETTIVO: PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO [A 3.1]**

Al fine di garantire condizioni di clima acustico conformi ai valori limite fissati dalla normativa vigente e dalla classificazione acustica comunale, coerentemente con le procedure da essa stabilite, deve essere valutata la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto del rumore prodotto dalle infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto, interne ed esterne all'aggregazione di edifici, dalle sorgenti sonore puntuali (come impianti tecnici, aree di carico/scarico merci, ecc.) esistenti e di progetto, e dalle sorgenti introdotte dall'intervento urbanistico, compreso il traffico veicolare indotto.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** In relazione alle scelte generali d'impianto:

- [ 1.1 ] Garantire il rispetto negli insediamenti residenziali dei limiti previsti dalla Classificazione acustica per l'unità territoriale omogenea (Uto) di appartenenza, prevedendone la localizzazione nelle posizioni più schermate dal rumore in modo da evitare per quanto possibile la realizzazione di barriere acustiche.
- [ 1.2 ] Evitare l'utilizzo dei cosiddetti "edifici barriera", caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi posti lungo le infrastrutture qualora essi possano ingenerare potenziali problemi di riflessione delle onde sonore verso gli edifici prospicienti, oppure creare una pesante frattura nel tessuto urbano.

**[ 2 ]** Circa la localizzazione degli usi in relazione alle sorgenti di rumore:

- [ 2.1 ] Collocare gli edifici di progetto destinati a usi non abitativi prevalentemente diurni (commerciali, direzionali, terziari, ecc.), sempre nel rispetto dei limiti acustici di zona, nelle aree che presentano livelli sonori più elevati, come a esempio le fasce più vicine alle infrastrutture per la mobilità, in modo da realizzare zone "cuscinetto" tra le sorgenti principali e le zone a carattere residenziale.
- [ 2.2 ] Localizzare le attività generatrici di sorgenti sonore significative a debita distanza dagli edifici residenziali e dagli edifici con destinazione d'uso sensibile (ospedali, scuole, case di cura, ecc.).

**[ 3 ]** Circa l'installazione di barriere acustiche al fine di garantire condizioni di clima acustico conformi ai valori prescritti:

- [ 3.1 ] Adottare la soluzione a pannelli artificiali qualora si dimostri la reale inapplicabilità di altre soluzioni progettuali.

**[Art.55]**

- [3.2] La realizzazione di barriere acustiche è da prevedersi solamente quando sia dimostrato che si è adottata la migliore localizzazione degli usi sul territorio in relazione alle infrastrutture esistenti e di progetto, che la soluzione scelta è quella ottimale al fine di limitare l'altezza delle barriere e adattare al contesto territoriale ed urbano.
- [3.3] La realizzazione di barriere non dovrà in ogni caso precludere la migliore fruibilità degli edifici e degli spazi di cui all'obiettivo prestazionale A 2.1 e il raggiungimento degli obiettivi contenuti nelle Schede di Situazione riportate nel Quadro normativo del Psc.
- [3.4] Le barriere acustiche dovranno evitare fenomeni di riflessione verso i ricettori antistanti o essere realizzate su entrambi i lati della sorgente sonora fonte di disturbo.

**[Art.55]**

**RISPARMIO ENERGETICO**

**OBBIETTIVO: CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE [A 4.1]**

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni ed esterni, è necessario adottare un approccio progettuale integrato, con soluzioni che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Per controllare il soleggiamento estivo:

- [ 1.1 ] Ai fini del contenimento dei fenomeni di "isola di calore" e del conseguente surriscaldamento, curare l'ombreggiamento, il rapporto fra superfici impermeabilizzate e verdi, la loro posizione rispetto agli edifici, prediligendo nel trattamento delle superfici esterne di questi ultimi materiali altamente riflettenti le radiazioni solari.
- [ 1.2 ] Ombreggiare opportunamente gli spazi di sosta esterni, nonché i percorsi-ciclopedonali.

**[ 2 ]** Per favorire il soleggiamento invernale:

- [ 2.1 ] Valorizzare l'apporto energetico solare rimuovendo i fattori d'eventuale ostacolo sulle aree destinate alla loro realizzazione.
- [ 3 ]** Valutare la possibilità di utilizzo di sistemi geotermici per la climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) degli edifici.

**[Art.55]**

**RISPARMIO ENERGETICO**

**OBIETTIVO: USO COORDINATO DI FONTI ENERGETICHE [A 4.2]  
RINNOVABILI E DI SISTEMI DI TELERISCALDAMENTO**

Al fine del contenimento dei consumi energetici degli edifici, occorre coordinare gli interventi alla scala urbana con quelli alla scala insediativa, valorizzando la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili o di risorse energetiche locali, con ricadute positive anche in termini gestionali, manutentivi e di sicurezza degli impianti.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Per valorizzare la disponibilità di fonti energetiche alternative:
  - [ 1.1 ] Coordinare la produzione centralizzata del calore o del raffrescamento con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, anche oltre i minimi richiesti dalle normative.
- [ 2 ]** Per valorizzare le risorse energetiche locali:
  - [ 2.1 ] Nel caso in cui nell'area sia disponibile una rete di teleriscaldamento esistente, di potenza e temperatura adeguate, predisporre l'allacciamento a essa, a meno che non se ne dimostri l'impossibilità tecnica o economica o la non convenienza energetica. Analizzare inoltre l'opportunità di ricorrere a sistemi di assorbimento per la produzione del freddo.
  - [ 2.2 ] In assenza di rete di teleriscaldamento esistente, prevedere l'uso di un impianto locale cogenerativo e/o di teleriscaldamento e la centralizzazione della produzione energetica a meno che non se ne dimostri l'impossibilità tecnica od economica o la non convenienza energetica.

**[Art.55]**

**RISORSE IDRICHE**

**OBIETTIVO: INVARIANZA IDRAULICO-AMBIENTALE E RIUSO DELLE ACQUE [A 5.1]**

Per limitare gli incrementi delle portate e del carico inquinante nei recapiti, siano essi naturali o artificiali, gli interventi devono prevedere la progettazione, realizzazione e gestione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Ai fini della regolazione dei recapiti e della raccolta delle acque meteoriche, nel progetto e nella realizzazione di aggregati di edifici:
  - [ 1.1 ] Anche nel caso in cui i collettori confluiscano in reti fognarie miste (unitarie), separare i sistemi di raccolta delle acque reflue, con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, delle acque reflue industriali e delle acque meteoriche fra loro distinti.
  - [ 1.2 ] Identificare il recapito delle acque meteoriche, adottando preferibilmente un corpo idrico superficiale o favorendo l'infiltrazione sul suolo; solo nel caso in cui ciò risulti impossibile, immettere le acque meteoriche nei sistemi fognari esistenti.
  - [ 1.3 ] Differenziare, sulla base di un'analisi dettagliata dei possibili recapiti (stato idraulico e ambientale dei corpi idrici superficiali, tipo di suolo e caratteristiche della falda), i sistemi di raccolta delle acque che possono essere riutilizzate o immesse sul suolo senza particolari trattamenti e i sistemi di raccolta delle acque da sottoporre invece a trattamenti qualitativi specifici.
- [ 2 ]** Ai fini del convogliamento, della filtrazione e dell'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili, nel progetto e nella realizzazione di aggregati di edifici:
  - [ 2.1 ] Predisporre idonei serbatoi d'accumulo, preferibilmente interrati, in funzione della disponibilità di spazio, dell'estensione della zona di raccolta e dei volumi necessari. Dotare tali serbatoi di idonei accessi per consentirne la periodica manutenzione e di sistemi di troppo pieno per veicolare le acque in eccesso verso il corpo recettore delle acque meteoriche non contaminate come precedentemente definito.
  - [ 2.2 ] Realizzare una rete di adduzione e distribuzione delle acque meteoriche (rete duale) per usi compatibili interni o esterni agli edifici.

**[Art.55]**

- [2.3] Adottare, nei casi in cui risulti tecnicamente ed economicamente impossibile il riuso delle acque meteoriche, sistemi di drenaggio che, in relazione alle caratteristiche del suolo, consentano di infiltrare nel terreno le acque dei tetti, mediante applicazione delle stesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo evitando l'immissione diretta in falda.
- [3] Ai fini del controllo e della gestione delle acque di prima pioggia, nel progetto e nella realizzazione di aggregati di edifici:
- [3.1] In aree destinate a parcheggi di estensione superiore a 1.000 mq, predisporre un vaso di raccolta delle acque di prima pioggia di dimensione pari a 25 mc per ogni ettaro di superficie impermeabile con recapito nella fognatura nera o mista anche eventualmente preceduto da idoneo processo di filtrazione o sedimentazione e disoleazione delle acque stesse. Il funzionamento della vasca di prima pioggia deve essere tale per cui, una volta riempita, dovrà essere by-passata dalle acque meteoriche ulteriori.
- [4] Ai fini del controllo delle portate massime, nel progetto e nella realizzazione di aggregati di edifici:
- [4.1] Predisporre eventuali vasche di laminazione, dimensionate con riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di bacino (500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto), adottando le metodologie di calcolo disponibili nella letteratura scientifica. Calcolare la portata massima in uscita dal nuovo insediamento assumendo un contributo specifico pari a 10 l/s per ogni ettaro di superficie drenata, qualora il terreno prima dell'intervento sia permeabile (aree agricole, giardini, parchi, ecc.) e di 50 l/s per ogni ettaro di superficie drenata, qualora il terreno prima dell'intervento sia impermeabile (strade, parcheggi, edifici, ecc.), salvo specifica indicazione più restrittiva degli enti gestori dei corpi idrici recettori. I volumi destinati alla raccolta dell'acqua meteorica per il riutilizzo non devono essere computati nel calcolo del volume di laminazione al fine del rispetto dell'invarianza idraulica.
- [4.2] Adottare soluzioni di tipo "diffuso", atte anche a favorire l'infiltrazione nel suolo, o interventi diffusi di laminazione quali ad esempio:
- sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, tetti verdi);
  - sistemi filtranti (filtri a sabbia);
  - sistemi di infiltrazione (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti);
  - invasi in linea in tubazioni opportunamente sovradimensionate.
- [4.3] Dimensionare i manufatti idraulici e le tubazioni considerando un tempo di ritorno di 25 anni.

**[Art.55]**

**CONSUMO DI MATERIALI E GESTIONE DEI RIFIUTI SOLIDI**

**OBIETTIVO: PREDISPOSIZIONE DI SPAZI IDONEI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI** [A 6.1]

Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata in ambito urbano.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Negli aggregati edilizi a uso abitativo e terziario:

[ 1.1 ] Prevedere idonei spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti in relazione alla tipologia di raccolta in essere (porta a porta, a domicilio, di prossimità, ecc.), con possibilità di accesso da parte del gestore, secondo gli appositi regolamenti e a orari determinati.

**[ 2 ]** Negli aggregati edilizi a uso commerciale e produttivo:

[ 2.1 ] Prevedere strutture quali piattaforme di conferimento intermedie, depositi temporanei collettivi, aree di stoccaggio o aree di selezione dei rifiuti, in funzione della tipologia di rifiuto conferito e del grado di pericolosità, tarate sui fabbisogni delle imprese insediabili.

[ 2.2 ] Nelle strutture commerciali di grande e media distribuzione dovranno essere previsti luoghi in cui i cittadini possano lasciare imballaggi e involucri.

## **[Art.56] Edifici**

**1. Componenti.** Le componenti principali dell'edificio inteso come sistema edificio-impianto, con l'inclusione delle sue pertinenze aperte o chiuse, sono (con riferimento alle definizioni di cui all'art. 21):

- spazi di fruizione per attività principale;
- spazi di fruizione per attività secondaria;
- spazi di circolazione e collegamento, appartenenti alla singola unità immobiliare o comuni a più unità immobiliari;
- locali e vani tecnici aperti o chiusi;
- impianti e loro componenti.

**2. Prestazioni.** L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente. Gli interventi relativi agli edifici devono rispettare:

- le prescrizioni d'Ambito definite nella Parte 3 del Rue (Disciplina degli Ambiti), in coerenza con le schede d'Ambito del Psc. Il presente articolo richiama gli obiettivi per una corretta progettazione degli interventi, elencandoli sotto forma di prestazioni richieste. L'elenco è esaustivo per quanto riguarda le materie da trattare nella relazione tecnica dei progetti edilizi. Le prestazioni specifiche richieste per singoli obiettivi (secondo lo schema della tabella che segue) e oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo, nonché – ove necessario per la specificazione della normativa comunale - delle Schede tecniche di dettaglio correlate, raccolte in apposito complemento del Rue (di cui all'art. 2, comma 4, lettera a); la Scheda prestazionale definisce i contenuti dell'obiettivo con riferimento alle esigenze che devono essere soddisfatte ed elenca le prestazioni da garantire con il progetto e la costruzione, la Scheda tecnica di dettaglio fissa i livelli prestazionali da conseguire e descrive i metodi di verifica dei progetti e delle opere eseguite. I livelli prestazionali possono essere differenziati in ragione:
  - del tipo di intervento, distinguendo tra interventi di nuova costruzione e interventi sul patrimonio edilizio esistente; ai fini dell'applicazione della norma sono equiparati agli interventi di nuova costruzione gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime;
  - del tipo di uso, distinguendo tra gli usi individuati al Capo 3 del Titolo 2 della Parte 1 del Rue: in taluni casi, specificati individualmente nelle Schede, l'obiettivo può essere diversamente articolato per attività afferenti un medesimo uso;
  - delle componenti dell'edificio di cui al comma 1 del presente articolo. Ove la norma non specifichi il campo di applicazione, si deve intendere che essa sia riferita a tutti i tipi di intervento, di uso e a tutte le componenti dell'edificio. Per gli interventi parziali gli obiettivi devono essere verificati limitatamente alla parte di edificio oggetto di intervento.

**3. Livelli prestazionali migliorativi: incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi.** Per alcuni obiettivi la norma fissa livelli prestazionali migliorativi finalizzati a garantire una maggiore sostenibilità edilizia delle

costruzioni. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che consentano il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità degli edifici sono ammessi, entro i limiti di seguito definiti, interventi diretti estesi all'intero edificio con ampliamento una tantum nel lotto; l'ampliamento massimo è fissato nel 10% del volume totale esistente (Vte) nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentono il conseguimento dei livelli prestazionali migliorativi fissati dalle Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2) e nel 20% del volume totale esistente (Vte) nel caso di conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle stesse Schede.

Gli incentivi volumetrici non sono computati nelle soglie dimensionali che qualificano gli interventi di rilevante impatto urbanistico richiamati nell'art. 59. Nella verifica della soglia dimensionale è da considerare esclusivamente l'edificio oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, sono pertanto esclusi dal computo eventuali ulteriori edifici esistenti sul lotto. Tutti gli interventi di ampliamento che usufruiscono dell'incentivo saranno oggetto di controllo ante operam e di verifica del raggiungimento dei livelli migliorativi attraverso la certificazione ambientale da conseguirsi secondo metodologie indicate dall'Amministrazione comunale. Le modalità, le specifiche dimensionali ed il dettaglio degli interventi atti ad accedere agli incentivi correlati alla rimozione dell'amianto, sono definiti nelle Disposizioni Tecniche Organizzative di cui all'articolo 81 del presente Regolamento.

Nel caso di interventi regolamentati dal Poc, sarà il Poc stesso a definire quali livelli prestazionali migliorativi siano da raggiungere con gli interventi, con riferimento agli obiettivi prestazionali degli aggregati e degli edifici, nel rispetto della Valutazione di sostenibilità del Psc e del Poc.

L'ampliamento non è realizzabile per edifici di interesse storico-architettonico; per quanto riguarda gli edifici di interesse documentale l'intervento è ammesso qualora sia dimostrato compatibile con i caratteri di pregio che il progetto intende tutelare, preferibilmente sulle facciate non prospicienti la pubblica via. Gli ampliamenti non sono altresì consentiti negli ambiti storici, negli ambiti di valore naturale e ambientale e nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate dalla Tavola dei Vincoli.

**[Art.56]**

**ADATTAMENTO AL SITO**

**OBIETTIVO: INSERIMENTO DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO [E 1.1]**

L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime:
  - [ 1.1 ] Valorizzare i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento: ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali; all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta; alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.
  - [ 1.2 ] Tenere conto degli agenti climatici, ricercando la giusta combinazione fra orientamento e caratteristiche morfologiche, dimensionali, distributive e tecnologiche dell'edificio, allo scopo di proteggere gli abitanti dai fattori di pressione ambientale (rumore, campi elettromagnetici, sorgenti di inquinamento atmosferico) e di risparmiare e utilizzare razionalmente le risorse energetiche e ambientali attraverso un corretto rapporto con il sole, il vento, l'acqua e il verde.
  - [ 1.3 ] Progettare forma e orientamento dei corpi edilizi in modo da massimizzare i guadagni energetici nel periodo invernale e consentire il controllo della radiazione solare nel periodo estivo. I sistemi solari attivi e passivi progettati dovranno essere integrati dal punto di vista estetico e funzionale nel progetto complessivo dell'edificio.
  - [ 1.4 ] Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ**

**OBIETTIVO: RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI [E 2.1]  
STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI  
ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI**

Ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio occorre che l'opera edilizia fornisca adeguate e durabili garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio. Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

**OBIETTIVO: RESISTENZA AL FUOCO, REAZIONE AL FUOCO, [E 3.1]  
LIMITAZIONE DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI  
INCENDIO, EVACUAZIONE IN CASO DI INCENDIO**

Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da: garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti; limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo; limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini; garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi; tenere in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE [E 4.1]**

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, occorre che l'organismo edilizio, i suoi componenti, gli impianti, gli elementi di finitura e gli arredi fissi siano realizzati con materiali che non producano emissioni interne di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; occorre inoltre che essi conservino nel tempo tale caratteristica.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO [E 4.2]  
 ELETTROMAGNETICO**

Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nelle nuove costruzioni nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:
  - [ 1.1 ] Adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione.
  - [ 2 ]** Inoltre nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone:
    - [ 2.1 ] Garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone e:
      - le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione;
      - le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI**

**[E 4.3]**

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, e con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edilizi, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBBIETTIVO: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

**[E 4.4]**

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione dell'impianto di acqua potabile dell'edificio:
- [ 1.1 ] In presenza di acquedotto, allacciare l'impianto al pubblico acquedotto.
  - [ 1.2 ] Esclusivamente ove si dimostri la temporanea impossibilità di allacciamento alla rete pubblica e solo fino alla realizzazione dell'allacciamento stesso, ricorrere a fonti autonome di approvvigionamento idrico a uso umano.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia al vigente Regolamento di Igiene, al Regolamento del servizio idrico integrato e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBBIETTIVO: SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE [E 4.5]**

Al fine di garantire benessere respiratorio e olfattivo, adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, evitare la formazione di popolazioni microbiche e potenzialmente patogene, evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti d'acquedotto, garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico occorre convogliare tramite adeguate condotte le acque reflue in pubblica fognatura depurata o in adeguati sistemi di depurazione prima del conferimento a corpo idrico recettore.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Nel progetto e nella realizzazione della rete fognaria interna delle acque reflue dell'edificio:
  - [ 1.1 ] Separare i sistemi di raccolta delle acque reflue con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, con collettori per la raccolta delle acque reflue industriali distinti da quelli per la raccolta delle acque meteoriche, anche nel caso in cui i collettori confluiscono in reti fognarie miste (unitarie).
  - [ 1.2 ] In presenza di pubblica fognatura, allacciare le reti alla pubblica fognatura secondo le modalità definite dal Regolamento del Servizio idrico integrato. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.
  - [ 1.3 ] In zona non servita da pubblica fognatura come definita dal Regolamento del Servizio idrico integrato progettare e realizzare il collettamento e la depurazione delle acque reflue; sistemi di depurazione autonomi e le immissioni nel corpo idrico recettore saranno realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici recettori.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia al Regolamento del servizio idrico integrato e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: TENUTA ALL'ACQUA**

**[E 4.6]**

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il "buon costruire". Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i paramenti e le chiusure esterne, sia verticali che orizzontali entro e fuori terra, non consentano infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi dell'organismo edilizio.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- [1.1] Garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.
- [1.2] Garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (a es. bagni, cantine ecc.).
- [1.3] Garantire la raccolta dell'acqua meteorica e superficiale in tutti gli spazi coperti o pavimentati dell'organismo edilizio e delle sue aree pertinenziali.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBBIETTIVO: CONTROLLO DELL'ILLUMINAMENTO NATURALE [E 4.7]**

Al fine del mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale contemperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** In tutti gli interventi per usi abitativi:

- [ 1.1 ] Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, come definito dalle correlate norme di dettaglio, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.
- [ 1.2 ] Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), nella dimostrata impossibilità, per vincoli oggettivi, di raggiungere i livelli d'illuminazione naturale prescritti e di intervenire su numero e dimensione delle aperture esterne, assumere livelli di prestazione inferiori, purché non minori del valore minimo richiesto.
- [ 1.3 ] Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico modulare il livello di illuminazione naturale da garantire in rapporto agli obiettivi di conservazione.

**[ 2 ]** In tutti gli interventi per altri usi, diversi da quelli abitativi:

- [ 2.1 ] Garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, come definito dalle correlate norme di dettaglio, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
- [ 2.2 ] Negli interventi sull'esistente (interventi di ristrutturazione esclusi), eventualmente assumere livelli prestazionali d'illuminazione naturale inferiori purché sia comunque garantito il soddisfacimento delle condizioni di benessere ottico-visivo in corrispondenza delle postazioni di lavoro o dove sia prevista la presenza fissa di persone.
- [ 2.3 ] Negli interventi su edifici oggetto di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono ammessi livelli di prestazione inferiori, purché non peggiorativi rispetto a quelli esistenti.

**[ 3 ]** In tutti gli interventi e per tutti gli usi:

**[Art.56]**

- [3.1] Coordinare la quantità di luce artificiale con quella naturale, incrementandola progressivamente, anche attraverso sistemi di automazione a servizio degli edifici, in ragione del deficit di illuminamento cui rispondere.
- [3.2] Solo in specifiche condizioni per particolari tipologie di spazi, precisati nelle norme di dettaglio, ricorrere all'apporto esclusivo dell'illuminazione artificiale, purché siano comunque garantiti adeguati livelli di illuminamento e distribuzione della luce.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: CONTROLLO DELLA TEMPERATURA SUPERFICIALE E DELLA TEMPERATURA OPERANTE [E 4.8]**

Ai fini del benessere termoisometrico e del contenimento dei consumi energetici occorre che siano garantiti adeguati livelli di temperatura dell'aria e delle superfici negli spazi interni degli edifici.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** In tutti gli interventi per tutti gli usi:

- [ 1.1 ] Garantire valori di temperatura delle superfici interne degli spazi principali funzionali al benessere degli occupanti ed evitare che si determinino fattori di condensa e possibilità di contatto con superfici calde.
- [ 1.2 ] Nel periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, garantire negli spazi principali valori di temperatura interna comunque sufficienti al benessere di tutti gli spazi chiusi, anche di quelli per attività secondaria.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: VENTILAZIONE [E 4.9]**

Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, e anche nei casi di utilizzo della ventilazione forzata:
  - [ 1.1 ] 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.
  - [ 1.2 ] Adottare soluzioni che contribuiscano al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo.
  - [ 1.3 ] Assicurare le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo.
  - [ 1.4 ] Assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi.
  - [ 1.5 ] Assicurare un adeguato afflusso d'aria nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**IGIENE, SALUTE E BENESSERE AMBIENTALE**

**OBIETTIVO: PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI [E 4.10]**

Il presente obiettivo costituisce indirizzo attinente il "buon costruire". Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale degli edifici, occorre prevenire l'intrusione d'insetti e d'animali nocivi.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:
  - [ 1.1 ] Garantire che tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, le reti di scarico siano rese impenetrabili a insetti e animali nocivi.
  - [ 1.2 ] Adottare soluzioni per gli elementi tecnici, gli elementi di finitura esterna e i relativi particolari costruttivi che evitino l'annidarsi di volatili.

**[Art.56]**

**SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

**OBBIETTIVO: SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA A URTI E SFONDAMENTO [E 5.1]**

Ai fini della sicurezza degli edifici e delle sue componenti occorre che essi siano concepiti e costruiti in modo che l'utilizzo non comporti rischi di incidenti quali scivolate, cadute, collisioni.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio, per tutti gli interventi:
  - [ 1.1 ] Garantire adeguata resistenza degli elementi tecnici (componenti tecnologici) agli urti e alle sollecitazioni rispetto ai rischi di sfondamento, perdita di integrità, distacco di parti, caduta di frammenti ed elementi.
  - [ 1.2 ] Garantire la resistenza di tutte le coperture all'impatto da caduta accidentale di persone su di esse.
  - [ 1.3 ] Garantire altezza, dimensioni, caratteristiche delle forature esterne e livelli di resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e barriere di protezione adeguati a evitare cadute accidentali.
  - [ 1.4 ] Adottare materiali, conformazioni, dimensioni degli spazi adeguati ad evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**SICUREZZA NELL'IMPIEGO**

**OBBIETTIVO: SICUREZZA DEGLI IMPIANTI [E 5.2]**

Ai fini della sicurezza degli edifici, occorre che gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, oltre a rispondere a esigenze di fruibilità, siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

[ 1.1 ] Garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incidenti quali ustioni, folgorazioni, ferimenti a seguito d'esplosioni.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**RUMORE**

**OBIETTIVO: CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO [E 6.1]**

Il controllo dei requisiti acustici degli ambienti edilizi concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e in particolare al benessere uditivo. A tal fine occorre che l'edificio sia concepito e costruito in modo che il livello di rumore esterno e interno, al quale siano sottoposti gli occupanti e le persone in sua prossimità, non nuoccia alla loro salute e consenta soddisfacenti condizioni di sonno, riposo e lavoro.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** In tutti gli interventi:

- [ 1.1 ] Minimizzare l'esposizione alle sorgenti di rumore presenti, compatibilmente con il contesto e i vincoli esistenti.
- [ 1.2 ] Garantire un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi.
- [ 1.3 ] Controllare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici negli spazi diversi da quelli in cui il rumore si origina.

**[ 2 ]** Negli interventi di nuova costruzione e nei cambi d'uso di interi edifici verso usi abitativi, ovvero anche di singole unità immobiliari che prevedano l'inserimento di usi acusticamente sensibili riconducibili alla prima classe acustica):

- [ 2.1 ] Verificare, in corrispondenza dei fronti dell'edificio, la presenza di un clima acustico idoneo all'insediamento degli usi di progetto.
- [ 2.2 ] Considerare il possibile utilizzo di specifiche soluzioni architettoniche che limitino l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali, a esempio:
  - disposizione delle zone dell'unità immobiliare destinate al riposo nelle parti di edificio meno esposte;
  - articolazione delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore;
  - utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni e impiego di materiali fonoassorbenti sui relativi intradossi.

**[ 3 ]** Negli interventi che comportino l'insediamento di usi fonti potenziali di inquinamento acustico (sia come sorgenti puntuali, sia come traffico veicolare indotto):

**[Art.56]**

- [ 3.1 ] Garantire il rispetto dei limiti definiti dalla Classificazione acustica relativi alla Unità territoriale omogenea (Uto) di appartenenza nei confronti degli ambienti abitativi potenzialmente impattati dall'intervento.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, del relativo campo di applicazione, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**RISPARMIO ENERGETICO**

**OBIETTIVO: CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI [E 7.1]**

Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento dispersioni di calore dell'edificio.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione (con l'esclusione di quelli di ampliamento) e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Contenere i consumi garantendo un basso valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
  - [ 1.2 ] Sfruttare l'energia solare, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale.
  - [ 1.3 ] Garantire il livello più elevato possibile di rendimento medio stagionale dell'impianto termico e prevedere impianti centralizzati.
  - [ 1.4 ] Valutare l'opportunità di inserire sistemi solari passivi integrati con l'edificio e utili a migliorare il risparmio energetico e il benessere degli utenti.
- [ 2 ]** Negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia di intero edificio, negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano l'involucro edilizio (limitatamente alle parti edilizie interessate dall'intervento), per tutti gli usi:
  - [ 2.1 ] Ridurre le dispersioni termiche prevedendo livelli il più possibile contenuti di trasmittanza termica per le diverse parti dell'involucro, opache e trasparenti, oltre che garantendo un'opportuna massa superficiale delle pareti opache.
  - [ 2.2 ] Adottare sistemi costruttivi che conferiscono alle chiusure (tamponamenti e chiusure esterne) un adeguato comportamento in termini di inerzia termica, sfasamento e attenuazione dell'onda termica.
- [ 3 ]** Negli interventi di ristrutturazione sotto i 1.000 mq di Sul e negli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano la nuova installazione o la ristrutturazione di impianti termici o la sostituzione del generatore di calore in edifici esistenti:

**[Art.56]**

- [ 3.1 ] Garantire un elevato rendimento medio stagionale dell'impianto termico da installare ed effettuare una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto.
- [ 3.2 ] Realizzare la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare.
- [ 3.3 ] Sfruttare l'energia solare per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.
- [ 4 ]** Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio e di manutenzione straordinaria che interessino l'impianto elettrico, per tutti gli usi:
  - [ 4.1 ] Prevedere l'installazione, negli impianti per l'illuminazione, di idonei dispositivi, tra loro compatibili, capaci di limitare l'uso di energia con particolare riferimento alle parti comuni degli edifici residenziali e per gli usi non residenziali.
  - [ 4.2 ] Nel caso in cui si prevedano impianti per il condizionamento estivo adottare dispositivi ad alta efficienza energetica.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**RISPARMIO ENERGETICO**

**OBIETTIVO: CONTROLLO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE [E 7.2]**

Al fine di favorire il risparmio energetico, garantendo la climatizzazione estiva in modo naturale e migliorando il benessere negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'involucro edilizio, per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Garantire, nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni.
- [ 2 ]** Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, per tutti gli usi:
  - [ 2.1 ] Favorire, nel periodo invernale, l'accesso della radiazione diretta attraverso le chiusure trasparenti dell'edificio, tenendo conto dei potenziali fattori di ostacolo e ostruzione.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OBIETTIVO: ASSENZA/SUPERAMENTO DELLE BARRIERE [E 8.1]  
ARCHITETTONICHE**

Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli organismi edilizi, nelle loro parti, componenti e pertinenze:
- [ 1.1 ] Garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.
  - [ 1.2 ] Garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti.
  - [ 1.3 ] Garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OBIETTIVO: ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI E [E 8.2]  
ATTREZZATURE**

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio rispondano alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata conformazione, distribuzione e dimensionamento dello spazio.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione degli organismi edilizi, delle loro parti e pertinenze:
  - [ 1.1 ] Tenere conto delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso.
  - [ 1.2 ] Tenere conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti.
  - [ 1.3 ] Tenere conto della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione di pertinenze.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OGGETTO: DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME**

**[E 8.3]**

Ai fini della fruibilità e della qualità degli edifici, occorre che gli organismi edilizi siano concepiti e realizzati in modo tale da garantire la dotazione e fruizione delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:

- [ 1.1 ] Garantire le dotazioni e gli impianti minimi obbligatori, e in particolare la presenza: della rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda con relativo terminale di scarico; del terminale per l'erogazione di gas e dell'impianto di aspirazione ed espulsione all'esterno degli aeriformi prodotti dalla combustione; dell'impianto elettrico.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OBIETTIVO: CURA DEL VERDE, PERMEABILITÀ E MICROCLIMA [E 8.4]  
URBANO**

Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, presidino la permeabilità dei suoli, qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Perseguire l'aumento della permeabilità dei suoli e aumentare le componenti vegetali degli insediamenti anche attraverso la realizzazione di tetti verdi (o giardini pensili). Per i soli interventi sulle aree scoperte dei lotti all'interno del territorio strutturato (pavimentazioni) e per interventi che non incidono sulle aree libere, occorre mantenere il livello di permeabilità esistente.
  - [ 1.2 ] Garantire la salvaguardia del verde esistente con particolare riferimento agli esemplari arborei vincolati.
  - [ 1.3 ] Perseguire la più idonea composizione floristico-vegetazionale, anche attraverso l'impiego di specie botaniche autoctone o naturalizzate.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e al Regolamento comunale del verde.

**[Art.56]**

**FRUIBILITÀ E QUALITÀ DELLO SPAZIO ABITATO**

**OBIETTIVO: DOTAZIONI PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE [E 8.5]**

Per migliorare le condizioni di accessibilità alla città e alle attività insediate negli edifici è necessario favorire l'utilizzazione di mezzi sostenibili per gli spostamenti; la predisposizione di spazi attrezzati per questo scopo deve essere sempre favorita e realizzata in caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed interventi nelle parti condominiali.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Nel trattamento degli spazi aperti annessi all'edificio, in relazione a interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed interventi nelle parti condominiali, per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Perseguire l'aumento della dotazione di postazioni attrezzate per il parcheggio delle biciclette (rastrelliere e tettoie); gli stalli per la localizzazione di biciclette devono essere previsti nella misura maggiore tra almeno un posto bici per ogni unità immobiliare e un posto bici ogni 100 mq di Su per le abitazioni e un posto bici ogni 300 mq di Su per tutte le altre destinazioni. Dotazioni inferiori sono ammissibili solo in caso di comprovata impossibilità di realizzazione. La rastrelliera deve essere fissata saldamente al suolo e deve consentire di assicurare agevolmente il telaio della bicicletta (non solo la ruota) ad un elemento fisso, mediante l'uso di un normale dispositivo antifurto.
  - [ 1.2 ] Gli spazi devono essere organizzati in modo da consentire il parcheggio di biciclette degli abitanti, dei lavoratori e delle persone che accedono alle altre attività presenti nell'edificio.
  - [ 1.3 ] Il parcheggio delle biciclette degli utilizzatori dell'edificio deve sempre essere consentito negli spazi pertinenziali dello stesso, ove esistenti.
- [ 2 ]** Negli edifici di nuova costruzione o in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per interventi superiori a 500 mq di Su, per tutti gli usi diversi dall'abitativo:
  - [ 2.1 ] È obbligatoria la predisposizione per la realizzazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in attuazione dell'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012. ([Vedi](#))

**[Art.56]**

**RISORSE IDRICHE**

**OBIETTIVO: RISPARMIO E RIUSO DELLE ACQUE**

**[E 9.1]**

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile occorre prevedere accorgimenti tecnologici e impiantistici che limitino gli sprechi e consentano il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche e urbane per usi compatibili.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione ordinaria che coinvolgano l'intero impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, e per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Prevedere l'installazione di idonei dispositivi, tra loro compatibili, per limitare l'uso di acqua potabile. Installare contatori individuali di acqua potabile per ogni unità immobiliare.
  - [ 2 ]** Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (limitatamente a quelli che si configurino come demolizione/ricostruzione), per tutti gli usi:
    - [ 2.1 ] Prevedere sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'organismo edilizio.
    - [ 2.2 ] Verificare la possibilità di riuso delle acque grigie per usi compatibili all'interno dell'edificio o negli spazi esterni, valutandone la sostenibilità igienico-sanitaria, economica e funzionale.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI**

**OBIETTIVO: PREDISPOSIZIONE DI SPAZI IDONEI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI** [E 10.1]

Al fine di limitare la produzione di rifiuti urbani e ridurre l'uso di materie prime occorre incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti e garantire la presenza di idonei spazi negli edifici.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per gli usi abitativi:
- [ 1.1 ] Prevedere, per ogni unità immobiliare, uno spazio, interno o esterno all'alloggio, idoneamente dimensionato (in rapporto alla produzione pro-capite di rifiuti e al numero di abitanti) per ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti organici e inorganici. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi e delle relative modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento.

**[Art.56]**

**GESTIONE E RICICLO DI MATERIALI E RIFIUTI SOLIDI**

**OBBIETTIVO: RIUTILIZZO DEI RIFIUTI INERTI DI CANTIERE [E 10.2]**

Al fine di limitare l'utilizzo di materie prime e di ridurre l'impatto ambientale generato dallo smaltimento dei rifiuti derivanti da opere di costruzione e demolizione occorre definire le forme di riutilizzo, reimpiego e recupero a cui destinare i materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione, garantendo sempre che tali attività non provochino alcun pregiudizio per l'ambiente e la salute dell'uomo.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma e sedime, per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ] Per i materiali inerti prodotti valutare la fattibilità tecnica, economica e ambientale del riutilizzo (anche in sito) quale modalità di gestione dei suddetti materiali, nonché privilegiare per gli stessi le attività di recupero in idonei impianti rispetto allo smaltimento.
  - [ 1.2 ] Per interventi su aree prive di materiali derivanti da precedenti demolizioni, ovvero nei casi in cui il riutilizzo del materiale prodotto non sia possibile, privilegiare l'impiego di materiali inerti provenienti dagli impianti di recupero in alternativa a materiali derivanti dallo sfruttamento di risorse non rinnovabili.

**NORME DI DETTAGLIO**

Per le norme ulteriori di definizione dei livelli prestazionali attesi, delle modalità di misurazione e verifica si rinvia alle Schede tecniche di dettaglio che costituiscono complemento del presente Regolamento e alla norma sovraordinata.

**[Art.56]**

**GESTIONE E CURA DELL'EDIFICIO**

**OBBIETTIVO: UTENZA INFORMATA E MANUTENZIONE ATTIVA [E 11.1]**

Al fine di garantire una corretta gestione dell'organismo edilizio e della singola unità immobiliare e di ottimizzare la manutenzione e l'esercizio occorre rendere disponibili agli utenti tutte le necessarie informazioni, formulate e organizzate in modo adeguato.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** In relazione a tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per tutti gli usi:
  - [ 1.1 ]** Predisporre uno specifico "Manuale d'uso" che contenga indicazioni rivolte agli utenti finali allo scopo di: evitare-limitare modi d'uso impropri, o inefficienti dal punto di vista energetico; far conoscere le corrette modalità di funzionamento dell'edificio nelle sue diverse componenti; istruire lo svolgimento corretto delle operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecniche specialistiche; favorire una corretta gestione che eviti un degrado anticipato dell'edificio; permettere di riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento anomalo da segnalare a tecnici competenti, prevenire elementi di guasto che comportano l'interruzione del funzionamento o un invecchiamento precoce degli elementi costruttivi o componenti tecnologici.

## **[Art.57] Edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale**

**1. Definizione e mappatura.** Sono definiti d'interesse storico-architettonico gli edifici che rappresentano delle emergenze nel Territorio urbano e nel Territorio rurale, tra cui sono compresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale. Sono edifici d'interesse storico-architettonico del moderno quelli realizzati a partire dai primi anni del XX secolo che testimoniano la cultura architettonica dal primo dopoguerra alla fine del secolo. Gli uni e gli altri sono indicati nella Tavola dei Vincoli.

Sono definiti d'interesse documentale gli edifici che testimoniano i caratteri peculiari del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1949 e individuati in cartografia in quanto ancora presenti alla data dell'entrata in vigore del Psc. Sono edifici d'interesse documentale del moderno quelli individuati sulla base dell'attenzione e del riconoscimento critico loro attribuito dalla letteratura di settore. Gli edifici d'interesse storico-architettonico e gli edifici d'interesse documentale sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1:2.000. La mappatura degli edifici d'interesse documentale è passibile di periodiche verifiche e aggiornamenti tramite procedura di variante al Rue, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati, desunti dagli studi preliminari al progetto di cui al successivo comma 4.

**2. Disciplina degli usi.** Gli usi negli edifici d'interesse storico-architettonico e documentale, oltre a essere disciplinati dalle norme dell'Ambito in cui ricadono e in ragione della disciplina generale di cui alla Parte 3 del presente Regolamento, devono essere compatibili con gli obiettivi e i livelli di prestazione definiti nelle Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

**3. Disciplina degli interventi.** Su tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e d'interesse documentale gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantire la permanenza dei primi e la persistenza dei secondi. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici di interesse storico-architettonico (anche del moderno) in modo da garantirne la conservazione e il restauro, agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale e agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli. Per raggiungere questi obiettivi è possibile progettare gli interventi specificati ai punti successivi, rispettando le schede/obiettivo da intendersi come prescrittive, oppure ricorrendo a studi e approfondimenti specifici sull'edificio, il cui contenuto è precisato al successivo punto 4.

**3a. Disciplina degli interventi su edifici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.** Su tutti gli edifici (di interesse storico-architettonico o di interesse documentale), sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (Dlgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre

ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, purché conformi alla disciplina dell'Ambito nel quale gli edifici ricadono.

**3b. Disciplina degli interventi su edifici di interesse storico architettonico o di interesse documentale non del moderno.**

3b.1. Su tutti gli edifici si opera con le cautele necessarie per mantenere gli edifici e/o le loro parti che costituiscono elementi di pregio storico-culturale, mediante l'applicazione delle prescrizioni delle schede IS.1, IS.2, IS.3 (per edifici di interesse storico-architettonico) e ID.1 (per edifici di interesse documentale), o mediante valutazioni desunte dagli "studi e documentazione finalizzati all'intervento" di cui al seguente punto 4, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP). Sono sempre ammessi interventi edilizi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo".

Per gli edifici di interesse storico-architettonico non sono comunque ammessi gli interventi che implicano: - demolizione e ricostruzione; - variazione della sagoma planivolumetrica, - modifica delle facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici.

I suddetti interventi sono consentiti sull'intero edificio di interesse documentale esclusivamente a seguito delle valutazioni di cui sopra, compiute dai progettisti previo il parere favorevole della CQAP.

3b.2. Sulle parti degli edifici di interesse documentale, in cui gli studi suddetti dimostrino la mancanza di elementi di pregio storico-culturale, sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito.

3b.3. Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici d'interesse documentale, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, e l'edificio sia ritenuto di interesse anche a seguito degli studi di cui al punto 4 (o comunque valutato tale dalla CQAP), sarà possibile demolire e ricostruire l'edificio collabente. La ricostruzione dell'edificio dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente, qualora l'edificio sia ritenuto di pregio, in seguito agli studi di cui al punto 4. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucatore (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte) sui prospetti visibili da pubblica via o dalle principali vedute nel caso di contesti rurali tutelati per il valore paesaggistico e alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico.

**3c. Disciplina degli interventi su edifici individuati "del moderno".**

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico del moderno, sono ammessi interventi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede IS.1, IS.2 e IS.3. Sugli edifici d'interesse documentale del moderno gli interventi edilizi ammessi sono: "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e

risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia", progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede ID.2. Su edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale del moderno, la realizzazione di interventi differenti da quelli sopra indicati, o che si discostino dalle prescrizioni contenute nelle schede citate è consentita nei limiti previsti dalla disciplina d'ambito, previa favorevole valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nei seguenti casi, documentati e motivati nel materiale progettuale presentato:

- l'edificio originale ha subito manomissioni integrali o parziali tali da averne compromesso irreversibilmente i connotati essenziali, che sono quelli desumibili dalla bibliografia di riferimento;
- l'edificio originale è stato progettato e realizzato con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili;
- sussiste un errore nella individuazione cartografica dell'edificio;
- l'edificio originale è progettato in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di risparmio energetico e di sicurezza sismica.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione, il livello prestazionale energetico da conseguire deve essere obbligatoriamente di eccellenza, come disciplinato nelle Schede tecniche di dettaglio.

**4. Studi e documentazione finalizzati al recupero.** La redazione del progetto di "restauro" di edifici d'interesse storico-architettonico, "ristrutturazione edilizia" di edifici d'interesse documentale o di altro intervento di cui al punto 3, deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico - critiche. Gli studi preliminari sugli edifici devono essere condotti sotto molteplici punti di vista, che prendano in esame la posizione nel contesto paesaggistico o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, gli apparati decorativi, ecc. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, se esistenti fino al periodo dello Stato Pontificio, antiche stampe, fotografie da terra e aeree, rilievi antichi e descrizioni, ecc.);
- rilievo grafico e fotografico, che comprende le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

L'esecuzione di interventi di "restauro" sugli edifici d'interesse storico-architettonico sarà sempre accompagnata da una relazione che contiene le analisi e le considerazioni critiche, illustrate da disegni e fotografie che renderà conto di tutte le fasi dei lavori di cantiere, in particolare di liberazione, consolidamento, ricomposizione e integrazione degli elementi tecnici e formali. Le Disposizioni tecnico organizzative di cui all'art. 81 dettagliano l'elenco degli elaborati d'indagine e gli aspetti procedurali inerenti gli interventi di cui sopra. 5. Agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno. Sono agglomerati d'interesse storico-architettonico gli insiemi

costituiti da edifici, strade, piazze e giardini caratterizzati da una struttura insediativa complessa, storicamente determinata e ancora riconoscibile come unitaria, individuati come tali nella Tavola dei Vincoli. All'interno di detti agglomerati si applicano le norme di cui all'art. 14 comma 8 del quadro normativo del Psc. Sono agglomerati d'interesse documentale gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini il cui impianto insediativo mantiene peculiari caratteri da non perdere.

Sono agglomerati d'interesse documentale del moderno gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini che rivestono interesse in quanto esito di un progetto unitario riconosciuto dalla letteratura di settore per il suo valore di testimonianza delle idee urbanistiche dell'epoca.

Gli agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1: 2.000.

Per non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti:

- rispettare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia (i tracciati e le configurazioni fisiche delle sedi stradali, gli elementi di pertinenza stradale e delle aree scoperte private, il rapporto tra edificio – lotto – spazio pubblico);
- mantenere l'accessibilità e la fruizione degli spazi aperti pubblici e preservare gli spazi aperti privati di pertinenza degli edifici d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno;
- in caso di interventi su edifici che non siano individuati come di interesse storico-architettonico, d'interesse documentale o documentale del moderno, per i quali si preveda la ristrutturazione edilizia, tenere conto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi e degli interventi sugli edifici si fa riferimento alle norme che il Rue riferisce all'ambito all'interno del quale ogni agglomerato o sua parte ricade. Interventi diversi da quelli ordinariamente consentiti possono essere previsti da piani urbanistici attuativi che riguardino l'agglomerato nel suo insieme.

**[Art.57]**

**EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

**OBIETTIVO: CONSERVAZIONE DELLE COMPONENTI DI PAESAGGIO URBANO E RURALE [IS.1]**

Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze abitative e della sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana, e comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti in mattoni faccia a vista o sagramati, mensole, graffiti, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ]** Negli interventi sulle componenti degli edifici di interesse storico-architettonico che incidono sul paesaggio:
  - [ 1.1 ] Conservare le coperture nella loro forma e consistenza materiale. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro uno spessore massimo nei limiti consentiti dalla disciplina di settore alzando la copertura esistente. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
  - [ 1.2 ] Posizionare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate. Al fine di renderne coerente l'aspetto con quello dell'edificio, escludere l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Eventuali impianti complementari relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia, inseriti nel coperto in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. In caso di tetto piano arretrare gli impianti in modo che non siano visibili da pubblica via. Escludere la realizzazione di antenne e macro celle per la telefonia mobile e di pannelli fotovoltaici e termici sui tetti degli edifici, anche se integrati nelle coperture.

**[Art.57]**

- [ 1.3 ] Fornire illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, con l'inserimento di lucernari o abbaini, senza aprire asole nelle falde. Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi lucernari e abbaini con quelli esistenti e, affinché ne sia mitigata la percezione visiva dal basso, collocarli con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Per non interferire con le strutture principali delle falde, tenere la larghezza dei nuovi lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria, tenere la larghezza degli abbaini, misurata nel loro profilo esterno, inferiore a 1,60 m. Per i lucernari evitare sempre le parti vetrate di tipo specchiante, per gli abbaini tinteggiare le parti in muratura del medesimo colore della facciata sottostante.
- [ 1.4 ] Realizzare i canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata. Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali a terra.
- [ 1.5 ] Conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture. Ripristinare solamente aperture pre-esistenti attualmente tamponate, senza aprire nuove finestre né realizzare nuovi balconi, terrazze, verande e bow window, zoccolature e basamenti, e senza disporre nuove canne fumarie in facciata. Introdurre e modificare le aperture solamente delle facciate che non prospettano su pubbliche vie, corti e cortili principali, comunque nell'ambito di un riordino complessivo dell'unitarietà del disegno del prospetto e salvaguardando gli elementi architettonici e decorativi di pregio. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali o del portico. Nei casi in cui sia indispensabile sistemarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Contenere al minimo necessario le misure delle nicchie, chiuderle con uno sportello a filo, pitturato del medesimo colore della facciata. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).

**[Art.57]**

- [ 1.6 ] Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili. Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. In presenza di intonaci non compromessi privi di coloriture originarie, applicare a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali o, in alternativa, ottenere la velatura con sistemi a base di calce e silicati, combinando in fase di tinteggiatura strati successivi di cromie rosse e gialle, usando come sfondi il bianco di calce o il verde (l'indicazione cromatica non si applica agli edifici d'interesse storico e architettonico del moderno). Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.
- [ 1.7 ] Conservare gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni). Sostituire gli elementi non più riparabili con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore.
- [ 1.8 ] Incorporare i distributori automatici e i bancomat in vetrine o nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici. Prevedere messaggi variabili, luminosi e non, solo per comunicazioni di servizio posizionandoli all'interno delle vetrine.

**[Art.57]**

**EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

**OBBIETTIVO: CONSERVAZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI E DISTRIBUTIVI E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E ARTISTICI INTERNI** [IS.2]

La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi di adeguamento degli edifici di interesse storico-architettonico alle esigenze abitative:
  - [ 1.1 ] Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali e locali non accessori).
  - [ 1.2 ] Conservare le tramezzature con elementi architettonici e decorativi, i solai e le controsoffittature di pregio (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle, ecc.)
  - [ 1.3 ] Realizzare solo elementi di divisione (tramezzi, solai) che non interferiscano con le aperture in facciata.
  - [ 1.4 ] Ancorare i soppalchi alla parete opposta a quella finestrata, verificando che quest'ultima risulti distante almeno 2,40 m dal limite del soppalco.
  - [ 1.5 ] Nel caso di interventi che superino i 300 mq di Su, contenere la quota di superficie utile destinata alla realizzazione di mono locali entro il limite del 30% della superficie complessiva dell'intervento.
  - [ 1.6 ] Realizzare locali abitabili nei sottotetti solo quando gli impianti necessari non interferiscano con gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti nei locali sottostanti e tenendo conto delle prestazioni da assicurare alle coperture.

**[Art.57]**

**EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

**OBIETTIVO: CONSERVAZIONE DEI CARATTERI FISICI E FORMALI [IS.3]  
 DEGLI SPAZI ESTERNI E DELLE RELAZIONI TRA EDIFICIO E  
 SPAZIO APERTO**

Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico:
  - [ 1.1 ] Conservare la partizione interna di giardini e cortili che abbiano mantenuto la configurazione originaria.
  - [ 1.2 ] Realizzare le eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio rurale circostante.
  - [ 1.3 ] Installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico, avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali.
  - [ 1.4 ] Non alterare l'equilibrio ecologico di aie e giardini, qualora siano necessari interventi sulle infrastrutture (canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, accessi, ecc.).
  - [ 1.5 ] Conservare e mantenere in buono stato le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesimi forma, materiale e colore.
  - [ 1.6 ] Escludere la realizzazione di autorimesse interrato sotto a giardini, chiostri e corti.
  - [ 1.7 ] Conservare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie, nel rispetto del Regolamento del Verde.
  - [ 1.8 ] Limitare lo spostamento degli elementi di arredo fissi e delle decorazioni di chiostri, cortili e giardini per le sole operazioni di loro manutenzione e pulizia.
  - [ 1.9 ] Escludere la realizzazione di pannelli fotovoltaici o termici posizionati al suolo.

**[Art.57]**

**EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTALE**

**OBIETTIVO: MANTENIMENTO DELLE COMPONENTI DI [ID.1] PAESAGGIO URBANO E RURALE**

Negli interventi di manutenzione e adeguamento che agiscano sull'esterno degli edifici di interesse documentale, si garantisce la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.

**PRESTAZIONI**

**[ 1 ]** Negli interventi sugli edifici di interesse documentale:

- [ 1.1 ] Estendere eventuali sistemi di coibentazione e ventilazione a tutta la copertura, contenendo l'aumento di spessore entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
- [ 1.2 ] Posizionare nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate ed escludendo l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Installare pompe di calore, caldaie, condizionatori, unità motocondensanti, pannelli solari e fotovoltaici e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada). Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via. Eventuali impianti complementari agli edifici, relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia e inseriti nel coperto in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari ed altri elementi simili, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere anch'essi collocati su falde secondarie, evitando di impegnare vedute panoramiche.
- [ 1.3 ] Fornire illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, con la realizzazione di lucernari o abbaini, o anche con asole nelle falde. Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi elementi con quelli esistenti e, al fine di mitigarne la percezione visiva dal basso, collocare abbaini, lucernari e asole con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Prevedere la larghezza degli abbaini (misurata nel loro profilo esterno) inferiore a 1,60 m e quella dei lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria delle coperture, così da non interferire con le strutture principali delle falde. Tinteggiare le parti in muratura degli abbaini, se intonacate, con colori simili a quelli della facciata, e non usare parti vetrate

**[Art.57]**

di tipo specchiante. Mantenere coerenza tra aspetto architettonico, forma, materiali e colori degli abbaini e dell'edificio. Nel Territorio urbano aprire asole solo nelle falde delle coperture che non siano prospicienti le pubbliche vie, e in Territorio rurale solo in quelle che non insistano sul prospetto dove si apre l'ingresso principale. Con le asole non interessare comunque colmi e cantonali.

- [ 1.4 ] Realizzare i canali di gronda, a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata. Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali a terra.
- [ 1.5 ] Progettare le facciate in modo unitario e coerente con il contesto circostante, anche introducendo nuove aperture e modificando le dimensioni di quelle esistenti, nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione. Collocare le canne fumarie sui prospetti secondari che non siano prospicienti la pubblica via, verificando che abbiano sempre un andamento verticale. Realizzarle in muratura, rame o acciaio. Disporre gli elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) riducendo le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali o del portico. Nei casi in cui sia indispensabile posizionarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare gli eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Dimensionare le nicchie con misure strettamente necessarie allo scopo. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).
- [ 1.6 ] Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio. Rendere omogenea la coloritura, riproponendo le cromie e le tecniche utilizzate nelle parti di pregio se presenti, oppure facendo riferimento al Catalogo dei Colori delle Disposizioni Tecnico Organizzative. Escludere sempre l'utilizzo di smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne nelle facciate che fanno parte di cortine urbane, ovvero quando l'edificio è accostato ad altri senza soluzione di continuità.
- [ 1.7 ] Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo partiture e colori identici a quelli delle parti di pregio se esistenti, oppure facendo riferimento al contesto circostante. Utilizzare materiali diversi da quelli rimossi solo se la sostituzione riguarda tutti i serramenti dell'edificio.

**[Art.57]**

- [ 1.8 ] Realizzare nuove pavimentazioni di corti, chiostrine e cavedi mantenendo i caratteri di coerenza (partiture e colori) delle parti di pregio storico, culturale e testimoniale dell'edificio se esistenti. Realizzare eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio circostante.

**[Art.57]**

**EDIFICI D'INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO**

**OBIETTIVO: MANTENIMENTO DEGLI ELEMENTI E DEI CARATTERI [ID.2]  
 DISTINTIVI DEI LINGUAGGI ARCHITETTONICI MODERNI E  
 CONTEMPORANEI**

Il rinnovamento e la manutenzione degli edifici documentali del moderno avviene compatibilmente al mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario.

**PRESTAZIONI**

- [ 1 ] Negli interventi che agiscono sugli edifici d'interesse documentale del moderno, garantire la persistenza e la riconoscibilità degli elementi e dei caratteri distintivi dei linguaggi architettonici moderni e contemporanei.
- [ 1.1 ] Conservare la forma delle coperture. In caso di coibentazione e ventilazione estendere a tutta la copertura gli elementi del sistema, comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore. ([Vedi](#))
- [ 1.2 ] Raggruppare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori il più possibile verso il centro. Eventuali impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via.
- [ 1.3 ] Conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture, comprese le logge e i porticati esistenti. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle facciate prospicienti la pubblica via.
- [ 1.4 ] Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicene e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne.

**[Art.57]**

Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.

- [ 1.5 ] Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo materiali, partiture e colori identici a quelli originali.
- [ 1.6 ] Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali).
- [ 1.7 ] Conservare gli elementi caratteristici delle aree di pertinenza esterne quali recinzioni, cancelli, arredi esterni, ecc., sostituendoli solo nel caso in cui non siano più riparabili con altri simili per forme, materiali e colori.
- [ 1.8 ] Adeguare gli impianti tecnologici e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio intervenendo all'interno o nelle parti esterne meno visibili.

**[Art.58] Elementi puntuali d'interesse storico e documentale**

**1. Definizione.** Gli elementi puntuali d'interesse storico e documentale sono manufatti accessori, di carattere artistico e decorativo, che costituiscono parte integrante dei materiali urbani con i quali si rapportano, sia nello spazio edificato sia nello spazio aperto.

**2. Componenti.** Sono elementi puntuali d'interesse storico e documentale: i manufatti storici di pertinenza stradale (pilastrini, edicole votive, fontane, pietre miliari, conserve, ecc.), i manufatti e accessori di pertinenza di giardini, corti e cortili (esedre, nicchie, statue, fontane, pozzi, fondali pittorici, porticati e loggiati, ecc.), i brani di antichi muri particellari, i segmenti delle mura di cinta e i casseri. Quelli rilevati sono rappresentati sulla tavola "Città storica. Ambiti e materiali" del Rue.

**3. Prestazioni.** Garantire con una manutenzione costante il buono stato di conservazione degli elementi puntuali d'interesse storico e documentale. Questi elementi non possono essere distrutti, né manomessi, né rimossi dal contesto in cui sono inseriti, a meno che la rimozione sia indispensabile per la loro conservazione. I manufatti di pertinenza stradale, in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, devono trovare una nuova collocazione coerente con il significato storico, percettivo e funzionale originario.

## **PARTE 3**

### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI**



## **[Art.59] Struttura e contenuti normativi generali**

**1. Struttura.** Gli artt. 60-74 esplicitano la disciplina urbanistico-edilizia per ciascun tipo d'Ambito del Territorio urbano strutturato, del Territorio rurale, del Territorio urbano da strutturare. Ogni articolo, dopo avere definito caratteristiche, ruolo, indirizzi generali di ogni tipo d'Ambito, precisa per ciascuno di questi la disciplina degli usi, la disciplina degli interventi edilizi e la disciplina degli interventi sugli spazi aperti. Ove necessario, un comma finale raccoglie le schede relative a singoli Ambiti, nelle quali i contenuti generali di disciplina si completano e dettagliano in riferimento al caso specifico.

**2. Contenuti normativi generali.** Gli usi del territorio sono disciplinati con l'indicazione degli usi esclusi e di quelli la cui ammissibilità è soggetta a verifica, secondo i modi previsti dall'art. 30. In tutti gli Ambiti, salvo diversa specifica ed esplicita indicazione nelle norme d'Ambito seguenti, non sono mai ammessi gli insediamenti di nuovi usi che siano indicati come esclusi, sono ammessi previo esito positivo della relativa procedura di valutazione di cui all'art. 30 quelli soggetti a verifica di ammissibilità, gli altri insediamenti sono sempre consentiti. In tutti gli Ambiti e su tutti gli edifici con usi legittimamente insediati, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono sempre consentiti salvo le specifiche indicazioni di cui alle norme d'ambito e all'articolo 32. Nel territorio rurale la ristrutturazione edilizia che preveda demolizione con ricostruzione anche fuori sagoma e sedime è ammessa esclusivamente nel lotto virtuale. In tutti gli Ambiti interventi diretti di ristrutturazione che preveda la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti, sono ammessi all'interno del lotto purché il volume non superi i 20.000 mc. Per gli edifici con volume compreso tra 20.000 e 30.000 mc è possibile l'intervento diretto esclusivamente garantendo i livelli prestazionali di eccellenza previsti dall'articolo 56 per la sostenibilità degli interventi edilizi, senza applicazione dei relativi incentivi volumetrici.

Oltre le soglie indicate, l'intervento è soggetto all'inserimento in Poc in quanto considerato di rilevante impatto urbanistico; il Poc provvederà alla contestuale programmazione delle necessarie dotazioni territoriali in relazione agli indirizzi stabiliti dal Psc per ogni Situazione.

In tutti gli Ambiti, gli edifici di interesse storico-architettonico e di interesse documentale sono comunque soggetti alle modalità d'intervento prescritte dall'art. 57 e dalle relative Schede prestazionali.

Le diverse specifiche forme di incentivo volumetrico previste dal Rue nell'art. 32 e nell'art. 56 e nella specifica disciplina d'ambito non incidono sulle soglie dimensionali previste per l'inserimento in Poc e sono cumulabili anche se gli interventi sono realizzati in momenti successivi e alle seguenti condizioni: qualora l'incentivo volumetrico di cui all'art. 32 si concretizzi successivamente a quello di cui all'art. 56, dovranno comunque essere rispettati sull'intero edificio i livelli prestazionali migliorativi di cui al medesimo art. 56; nel caso inverso, in cui l'incremento realizzato ai sensi dell'art. 32 preceda quello ai sensi dell'art. 56 dovranno comunque essere rispettati i livelli prestazionali migliorativi anche sull'ampliamento

precedentemente realizzato. Per migliorare qualità, accessibilità, sicurezza e dotazioni degli edifici, salvo diversa specificazione nella disciplina degli Ambiti e comunque nel rispetto dell'art. 57, è sempre ammessa la nuova costruzione di ascensori a norma handicap, scale di sicurezza, parcheggi e vani accessori completamente interrati nel lotto di pertinenza nel rispetto del Requisito E 8.4.

**3. Pertinenze e volumi tecnici.** A servizio degli edifici esistenti è ammessa nel lotto la realizzazione di pertinenze con le caratteristiche e le dimensioni previste dall'art. 21. Tali manufatti non sono computabili nel volume totale esistente (Vte) e l'originale utilizzo non può essere modificato. La loro realizzazione non è consentita nell'Ambito storico - Nucleo di Antica Formazione e negli Ambiti di valore naturale e ambientale. A servizio degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dall'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i., strettamente necessari ad ospitare gli impianti tecnologici.

**4. Aggetti e portici.** In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione sugli edifici esistenti di sporti, balconi e pensiline con aggetto inferiore a 1,50 m. Qualora sporti, balconi e pensiline siano realizzati nelle corti interne, devono essere comunque garantiti i requisiti di illuminazione delle unità immobiliari sottostanti ai sensi della normativa vigente. Portici, porticati e pilotis posti al piano terra degli edifici, di proprietà indivisa/di uso comune e/o di uso pubblico, pur essendo parte integrante della sagoma planivolumetrica e del volume, non possono essere trasformati in spazi chiusi.

**5. Autorimesse.** La trasformazione della superficie di autorimesse (Sa) in Su è consentita solamente ove si preveda la contestuale realizzazione, all'interno del lotto, di una superficie sistemata a parcheggio, per un equivalente numero di posti auto.

**6. Ripristini.** Interventi di ristrutturazione edilizia volti al ripristino di edifici precedentemente esistenti, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, sono ammessi solo qualora venga accertata la preesistente consistenza come definita all'articolo 21, nonché per edifici di interesse documentale e storico-architettonico con l'accertamento della preesistente consistenza nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo 57.

**7. Limiti di Sa nel Poc.** Negli Ambiti sottoposti a Poc il limite di Sa, realizzabile ai piani seminterrati e fuori terra, può arrivare fino al 70%, per promuovere particolari tipologie di interventi edilizi finalizzati al miglioramento della qualità energetico/ambientale, architettonica, urbanistica dei nuovi insediamenti.

**8. Determinazione volume di progetto.** Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche e antisismiche degli edifici, ai fini della determinazione del volume di progetto, sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla

realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle strutture necessari per il raggiungimento dell'obiettivo requisito.

## TITOLO 1 TERRITORIO URBANO STRUTTURATO

### CAPO 1 CITTÀ STORICA

#### [Art.60] Ambiti storici

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti storici sono costituiti dall'insieme dei tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e la stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi aperti, sia nel patrimonio edilizio e negli altri elementi dello spazio costruito. In relazione ai diversi principi insediativi, si distinguono i seguenti Ambiti:

- Nucleo di antica formazione;
- Quartieri giardino;
- Tessuti compatti.

Preservare la preminenza degli usi abitativi di tipo urbano, migliorare le condizioni di abitabilità e la riconoscibilità delle strutture insediative storiche sono obiettivi prioritari del Rue, pertanto ogni intervento su spazi aperti ed edifici deve essere eseguito con particolare attenzione verso i caratteri tipici di ciascun Ambito. In particolare per quanto riguarda le corti, i cortili, i giardini e gli orti, la viabilità storica, le strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico, le strade centralità e le piazze ed edifici che vi si attestano, individuati nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali" allegata al presente Regolamento, valgono specifiche regole di cui ai commi seguenti.

#### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, e (8) usi rurali.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* Gli usi soggetti a verifica d'ammissibilità sono definiti nelle Schede d'Ambito di cui al comma 5 del presente articolo.

*c. Prescrizioni specifiche relative agli usi.* L'uso (4c) è consentito solo negli edifici prospicienti le "strade centralità e piazze" e le "strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico" di cui alla tavola "Città storica Ambiti e materiali" oppure all'interno delle aree soggette a specifici strumenti di settore (Progetti di Valorizzazione Commerciale e Iniziative). Nelle unità immobiliari con affacci prospicienti le "strade centralità e piazze" non è ammesso il nuovo insediarsi dell'uso (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee se le unità abitative si sviluppano nei soli piani terra. Questa limitazione non si applica alle case mono e plurifamiliari dei Quartieri giardino.

In tutta la Città storica, per i locali al piano terra degli edifici che si affacciano su portici è vietato l'uso ad autorimesse; ove le caratteristiche

dimensionali lo consentano, è invece ammesso l'uso di tali locali quali accessi a corti interne o ad autorimesse comuni.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fatte salve le esclusioni previste dalle schede d'Ambito.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.**

*a. Corti, cortili, parchi, giardini e orti storici.* Nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali", il Rue individua spazi aperti pubblici e privati che, per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici, contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano degli Ambiti storici. Gli interventi sugli spazi aperti individuati nella tavola, che costituiscano o meno pertinenza di edifici d'interesse storico-architettonico, o d'interesse documentale, devono assolvere le prestazioni richieste nella scheda IS.3 dell'art. 57.

*b. Strade storiche.* Il Psc ha individuato le strade che mantengono caratteri storici ancora leggibili. Nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali" il Rue distingue la viabilità realizzata sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, che ha modificato tracciati e sezioni rettificando, ampliando e talvolta cancellando segmenti di strade più antiche. Con riferimento al ruolo peculiare della rete stradale nei diversi Ambiti della Città storica, gli interventi su strade di antico impianto e su quelle realizzate in seguito al piano di ammodernamento della città:

- devono mantenere inalterati i tracciati e i sedimi;
- possono modificare le sezioni senza mutare le caratteristiche proprie delle strade antiche, solitamente irregolari e strette, e di quelle moderne, dritte e larghe;
- devono utilizzare preferibilmente materiali lapidei per la pavimentazione, di tipo e taglio adatti alle caratteristiche e agli usi delle strade ed eliminare asfaltature e materiali bituminosi o limitarne l'uso a inserimenti limitati.

*c. Strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico.* Nelle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico presenti negli Ambiti storici, così come riportate nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali", il mantenimento delle caratteristiche storiche e documentali deve essere bilanciato con le esigenze strategiche di accessibilità, fluidità e comodità nell'uso del mezzo di trasporto pubblico. A tal fine i progetti di rifacimento delle strade, o di inserimento di infrastrutture per il trasporto pubblico, dovranno:

- utilizzare pavimentazioni stradali tali da attenuare gli effetti negativi che il passaggio dei mezzi di trasporto pubblico può avere sugli edifici prospicienti, in particolare per quanto riguarda le vibrazioni e il rumore. Le loro caratteristiche materiche dovranno essere adeguate rispetto ai paesaggi urbani tipici dei differenti Ambiti storici interessati;
- posizionare le fermate in modo da evitare l'ammassarsi dei mezzi di trasporto in sosta lungo le carreggiate e l'affollarsi di persone in attesa sui marciapiedi e sotto i portici.

*d. Strade centralità.* Al fine di realizzare spazi pubblici accoglienti, considerando le peculiarità delle strade centralità comprese negli Ambiti

storici e indicate nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali", i progetti relativi alla mobilità dovranno:

- prevedere l'utilizzo di mezzi di trasporto pubblico compatibili con le modalità di fruizione di queste strade;
- regolare il contenimento della sosta delle auto private sia in termini di spazio, sia in termini di tempo, privilegiando la sosta funzionale alle operazioni di scarico e carico per l'approvvigionamento degli esercizi commerciali e artigianali.

**5. Densità fondiaria media.** Negli Ambiti storici la densità fondiaria media da utilizzarsi quale riferimento per il calcolo dei limiti inderogabili del citato Dm risulta essere:

- Ambito storico - nucleo di antica formazione: 9.6 mc/mq;
- Ambito storico - quartiere giardino: 4.2 mc/mq;
- Ambito storico - tessuto compatto: 6.0 mc/mq.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% dei suddetti valori e, in nessun caso, 5 mc/mq.

## 6. Schede d'Ambito.

---

### NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

---

**Generalità.** Il Nucleo di antica formazione si distingue per la leggibilità della struttura urbana medioevale, costruita sull'impianto stradale irregolare, prevalentemente radiocentrico, convergente sulla tratta centrale della via Emilia. Per le sue caratteristiche di conservazione e per la sua consistenza di immagine unitaria, il Nucleo deve essere inteso come un "unico monumento".

**Usi esclusi.** Fatto salvo quanto prescritto al comma 2, lettera a) del presente articolo, nel Nucleo di antica formazione è escluso il nuovo insediarsi anche dei seguenti ulteriori usi:

- (2a) produzione industriale e artigianale di beni;
- (7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate.

**Usi soggetti a verifica di ammissibilità.** L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art.30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

- (2b) magazzino, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;
- (3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani;
- (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: impatto sulla mobilità e sul traffico, rischio d'inquinamento da rifiuti, rumore;
- (6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore;
- (7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di

gestione dei rifiuti urbani.

**Interventi.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia comunque nel rispetto di sedime e sagoma, su edifici che non siano d'interesse storico-architettonico né documentale devono:

- prestare particolare attenzione alle componenti del paesaggio urbano storico;
- non compromettere l'unitarietà delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del Nucleo di antica formazione;
- evitare soluzioni che si configurino come disarmoniche rispetto al contesto per forme, materiali, finiture e colori. Solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei Poc e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori, possono essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia di cui al Dm 1444/1968.

---

#### **QUARTIERI GIARDINO EST, OVEST, MURRI, COLLINA E BOLOGNINA STORICA 1**

---

**Generalità.** I Quartieri giardino sono parti della periferia storica a sud della città costruiti prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da case mono o plurifamiliari su lotto con giardino.

**Usi esclusi.** Fatto salvo quanto prescritto al comma 2, lettera a) del presente articolo, nei Quartieri giardino Est, Ovest, Murri, Collina e Bolognina storica 1 è escluso il nuovo insediarsi anche dei seguenti ulteriori usi:

- (2a) produzione industriale e artigianale di beni. Usi soggetti a verifica di ammissibilità. L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati;
- (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose, rumore;
- (3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;
- (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: impatto sulla mobilità e sul traffico, rischio d'inquinamento da rifiuti, rumore;
- (6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore;
- (7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani.

**Interventi.** Sugli edifici che non siano d'interesse storico-architettonico né documentale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, purché nel rispetto del principio insediativo dell'Ambito e, in particolare, del rapporto tra edificio e spazio aperto di pertinenza, tra lotto e strada. Solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei Poc e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori, possono essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia

di cui al Dm 1444/1968.

---

## **TESSUTI COMPATTI EST, OVEST E BOLOGNINA STORICA 2**

---

**Generalità.** I tessuti compatti sono parti della periferia storica a nord della città costruiti prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da isolati urbani, con case allineate su strada e con corte centrale.

**Usi soggetti a verifica di ammissibilità.** L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio d'incidente, rischio d'inquinamento da rifiuti, uso/movimentazioni di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla sosta, impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: rischio d'inquinamento da rifiuti, rumori;

(6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

**Interventi.** Sugli edifici che non siano d'interesse storico-architettonico, né documentale sono ammessi interventi di ristrutturazione purché nel rispetto del principio insediativo dell'Ambito e, in particolare, del rapporto tra edificio e strada (cortina edilizia su strada). Solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei Psc e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori, possono essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia di cui al Dm 1444/1968.

### **[Art.61] Ambiti storici specializzati**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti storici specializzati sono costituiti dalle aree inserite nel disegno o realizzate in attuazione del Piano regolatore del 1889 e destinate a precise funzioni non residenziali, di servizio civile e militare che ancora oggi forniscono alla città servizi di rilievo. Obiettivo generale è la conservazione delle diverse forme di preesistenza storica (tracciati, edifici di interesse storico-architettonico e documentale, parchi e giardini) mantenendone efficiente l'utilizzo attuale e, in caso di avvenuta dismissione delle attività, realizzando recuperi che prevedano un adeguato mix funzionale da definirsi in sede attuativa, comunque incentrato sull'offerta di nuove dotazioni territoriali. Nel caso in cui gli Ambiti di cui al presente articolo ospitino poli funzionali, individuati dal Psc, il Psc fissa le regole che governano gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, fissando i livelli prestazionali da raggiungere per la loro funzionalità, derivandone gli

obiettivi dagli specifici Accordi territoriali che riguardano ogni polo. Entro il quadro definito dal Psc, ulteriori interventi sono attuabili se oggetto di specifici Accordi tra Amministrazione comunale e soggetti gestori dei poli.

**2. Disciplina degli usi.** I requisiti relativi agli usi degli Ambiti storici specializzati sono definiti dal comma 1, così come integrati dalle ulteriori indicazioni contenute nelle Schede d'Ambito di cui al comma 5. Anche per gli Ambiti storici specializzati vale, inoltre, quanto prescritto all'art. 60, comma 2, lettera c come integrato dalle ulteriori indicazioni contenute nelle Schede d'Ambito.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.**

*a. Norme generali.* Fatte salve le prescrizioni specifiche di cui alla lettera b, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi sui singoli edifici non devono comunque consolidare la presenza di elementi estranei o non compatibili con i caratteri generali e le funzioni storicamente determinate dell'Ambito storico specializzato in cui si trovano.

*b. Prescrizioni specifiche.* Tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico e sugli edifici di interesse documentale devono ottemperare alle norme statali in materia e alle prescrizioni degli artt. 54, 57, 58 del presente Regolamento e Schede prestazionali relative. Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti negli Ambiti storici specializzati possono essere oggetto di interventi di adeguamento e ampliamento, finalizzati al miglioramento dell'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto delle norme di cui all'art. 45 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.**

*a. Interventi su aree non edificate.* Gli interventi su spazi aperti di pertinenza degli edifici o sulle parti non edificate degli Ambiti storici specializzati devono contribuire al completamento e rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

*b. Strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico e strade centralità.* Per quanto concerne gli interventi sulle strade prevalentemente dedicate al trasporto pubblico e sulle strade centralità, così come individuate nella tavola "La Città storica. Ambiti e materiali", valgono le prescrizioni di cui all'art. 60, comma 4, lettere c, d.

**5. Schede d'Ambito.**

---

**COMPLESSO MILITARE CASERMA MAMELI (AMBITO N.16)**

---

**Usi e interventi.** La Caserma conserva la propria destinazione originaria. Gli interventi di adeguamento e ampliamento che si rendessero necessari devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri degli edifici di interesse storico-architettonico e documentale e dei caratteri dello spazio aperto

che ne caratterizza le relazioni, sulla base di progetti di iniziativa statale, approvati secondo le modalità stabilite dalla legge.

---

#### **QUARTIERE UNIVERSITARIO DI VIA ZAMBONI (AMBITO N.17)**

---

**Usi e interventi.** Il Psc, a integrazione della strategia di decentramento di insediamenti universitari, incentiva la rifunzionalizzazione delle sedi universitarie nelle aree centrali. Il riutilizzo degli edifici, che si renderanno disponibili con il trasferimento delle attività didattiche nelle nuove sedi, dovrà portare una nuova offerta di servizi rivolti sia alla popolazione studentesca sia alle altre popolazioni che risiedono in questa parte di città e che la utilizzano, superando gradualmente l'attuale caratterizzazione monofunzionale. Gli interventi promossi dall'Università saranno oggetto di specifici accordi con l'Amministrazione, al fine di precisare opere e usi consentiti, nell'ambito di quanto generalmente stabilito dal presente Regolamento. Usi esclusi. Per gli edifici inclusi nell'Ambito e non utilizzati per l'uso (7c), è escluso l'insediamento dei seguenti usi: (2) usi industriali e artigianali, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

---

#### **COMPLESSO OSPEDALIERO POLICLINICO SANT'ORSOLA MALPIGHI (AMBITO N.18)**

---

**Usi.** L'Ambito conserva la sua destinazione a uso ospedaliero e universitario. **Interventi.** Il Psc prevede la possibilità di realizzare ampliamenti delle strutture esistenti. Oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 del presente articolo, sono ammessi interventi di nuova costruzione, fino al raggiungimento di una Su massima di 187.411 mq in tutto l'Ambito.

---

#### **GIARDINI DI PORTA SARAGOZZA E FACOLTÀ DI INGEGNERIA (AMBITO N.19)**

---

**Usi e interventi.** L'insieme di spazi aperti ed edifici di interesse storico-architettonico costituito da porta Saragozza e il portico, dal giardino di villa Cassarini, dalla sede della facoltà di Ingegneria è destinato dal Psc alla realizzazione di una connessione diretta tra Città storica e collina; per la sede che ospita la facoltà di Ingegneria si conferma la destinazione universitaria.

---

#### **CONVENTO DI S. MICHELE IN BOSCO E ISTITUTO ORTOPEDICO RIZZOLI (AMBITO N.20)**

---

**Usi.** L'Ambito conserva la sua destinazione a uso ospedaliero. **Interventi.** Il Psc prevede la possibilità di realizzare ampliamenti delle strutture esistenti. Tali ampliamenti dovranno essere resi compatibili con il ruolo di nodo ecologico urbano svolto in particolare dal parco di S. Michele in Bosco. Oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui al

comma 3 del presente articolo, sono ammessi interventi di nuova costruzione per una Su massima di 8.000 mq, per consentire la qualificazione del complesso ospedaliero, mediante il potenziamento delle attrezzature sanitarie e assistenziali, e dei servizi ai degenti.

---

#### **COMPLESSO MILITARE SANT'ANNUNZIATA-STAVECO (AMBITO N.21)**

---

**Usi e interventi.** Le trasformazioni all'interno dell'Ambito possono essere attuate in seguito al suo inserimento nel Poc. Fintanto che non avvenga l'inserimento nel Poc sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici senza cambi d'uso, oppure interventi per il restauro di edifici di interesse storico-architettonico e documentale, anche con cambio d'uso verso usi consentiti dal Psc e interventi di manutenzione del patrimonio vegetazionale esistente.

---

#### **GIARDINI MARGHERITA (AMBITO N.22)**

---

**Usi e interventi.** Il giardino-parco conserva la propria destinazione ricreativa, che si deve combinare con obiettivi di tutela e restauro, per la conservazione dell'immagine storica e con obiettivi ambientali, in quanto trattasi di nodo della rete ecologica urbana. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41 (Parchi e giardini di interesse storico e documentale).

## **CAPO 2 AMBITI CONSOLIDATI**

### **[Art.62] Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa sono parti del Territorio urbano strutturato, a destinazione mista, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Al fine di conseguire il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, il contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali vengono prioritariamente destinati alla realizzazione di opere e interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade.

#### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul

traffico;

(4b) commercio in medio-grandi strutture: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore;

(4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) oltre alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali". Sulle aree non edificate riconosciute come corridoio ecologico territoriale del fiume Reno, nodo ecologico semplice "Parco dell'Acquedotto", connettivo ecologico paesaggistico, "Parco del canale Navile" e nodi ecologici urbani, qualora non siano predisposti specifici progetti, sono da prevedersi piantumazioni con impianto regolare di esemplari arborei e/o arbustivi, di specie autoctone o (in subordine) naturalizzate, che potranno essere parzialmente modificate nella consistenza e struttura per adeguarsi al progetto complessivo dello specifico elemento di dotazione ecologica e ambientale nel frattempo predisposto.

**[Art.63] Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati sono parti del Territorio urbano strutturato cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario. Al fine di conseguire il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, il contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali in questi ambiti vengono prioritariamente destinati alla realizzazione di opere e interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade.

**2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(1) usi abitativi di tipo urbano, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate limitatamente ai campeggi, (8) usi rurali.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi del seguente uso è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione al fattore d'impatto specificato:(4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani come da verifica di idoneità del sito ai sensi della disciplina regionale di settore.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.**

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di nuova costruzione per ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, sono ammessi per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6). Un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30; Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli

artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali. Sulle aree non edificate riconosciute come corridoio ecologico territoriale del fiume Reno e come nodi ecologici urbani, qualora non siano predisposti specifici progetti, sono suggerite piantumazioni con impianto regolare di esemplari arborei e/o arbustivi, di specie autoctone o (in subordine) naturalizzate, che potranno essere parzialmente modificate nella consistenza e struttura per adeguarsi al progetto complessivo dello specifico elemento di dotazione ecologica e ambientale nel frattempo predisposto.

**[Art.64] Ambiti pianificati consolidati misti**

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali.

**2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (3a) attività direzionali in strutture complesse, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (6) spettacolo, sport, cultura, tempo libero in grandi strutture, (8) usi rurali.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) oltre alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30; Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni

ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

#### **[Art.65] Ambiti pianificati consolidati specializzati**

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti di territorio costruite in seguito all'attuazione di strumenti urbanistici di carattere preventivo, la cui completa realizzazione ha prodotto quartieri dotati di servizi e attrezzature in quantità sufficiente e con adeguati livelli prestazionali.

##### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(1) usi abitativi di tipo urbano, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Sugli edifici esistenti con usi non esclusi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di nuova costruzione per ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, sono ammessi solo per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2). Sugli edifici esistenti con usi esclusi già legittimamente insediati, gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti, sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli

artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità – Dotazioni ecologiche e ambientali".

**[Art.66] Ambiti in via di consolidamento (misti e specializzati)**

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti di città in corso di realizzazione attraverso gli strumenti urbanistici preventivi che attuano il disegno della pianificazione previgente. Alle aree comprese all'interno degli Ambiti in via di consolidamento ma non incluse in perimetri di strumenti urbanistici attuativi o non oggetto di attuazione convenzionata nei termini di validità dello strumento urbanistico attuativo del previgente Prg si applicano le norme di cui all'art. 62 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti) qualora si tratti di Ambiti in via di consolidamento misti, o all'art. 63 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati) qualora si tratti di Ambiti in via di consolidamento specializzati.

**2. Disciplina degli usi e degli interventi.** Gli interventi si attuano direttamente secondo le regole stabilite dalle norme di attuazione del piano attuativo vigente e dalla relativa convenzione urbanistica. Dal momento della decadenza del piano attuativo vigente e delle sue eventuali proroghe, si applicano a questi Ambiti le norme di cui agli artt. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti) e 65 (Ambiti consolidati pianificati specializzati), con le possibilità di intervento ivi definite.

**3.** Per le parti non attuate alla scadenza dei piani, l'eventuale completamento è soggetto all'inserimento di specifiche e puntuali previsioni nel Poc.

**[Art.67] Ambiti infrastrutturali**

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti del territorio occupate da infrastrutture ferroviarie e stradali di rilevante estensione, o destinate a questa utilizzazione. La realizzazione degli interventi di carattere infrastrutturale (nuove infrastrutture o mantenimento in efficienza di quelle esistenti, realizzazione di opere finalizzate alla mitigazione ambientale e all'inserimento paesaggistico delle infrastrutture) si attua con le norme specificamente previste dalla legislazione vigente, ed è programmata all'interno di Poc. Il Rue regola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di garantirne la compatibilità con le infrastrutture.

**2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi: (1a) abitazioni singole permanenti o temporanee, (7a) servizi alla popolazione di livello locale, (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale, (7c) servizi per la formazione universitaria.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica di ammissibilità di cui all'art.30 in relazione ai fattori di impatto specificati:

- usi (1b) abitazioni collettive: rumore;
- usi (5) servizi ricettivi e ristorativi e (8) usi rurali: impatti delle infrastrutture in relazione alla fruizione.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Fino all'approvazione del POC, sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli Ambiti infrastrutturali sono consentiti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato sono ammessi solo per la realizzazione di depositi a cielo aperto di materiali e merci, impianti per attività produttive all'aperto (uso 2c).

Interventi di nuova costruzione per ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, sono ammessi per gli edifici e singole unità immobiliari con attività produttive riconducibili agli usi industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6). Un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa.

Sugli edifici d'interesse storico architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal PSC negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali". Sulle aree non edificate e ricomprese nel progetto di rete ecologica (principale, secondaria e nodi ecologici urbani) devono essere realizzati interventi di rimboschimento con impianto fitto di alberi e arbusti autoctoni o naturalizzati, scelti tra quelli che presentano migliori resistenze all'inquinamento, al fine di realizzare schermi visivi o "aree cuscinetto" di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione o compensazione degli impatti generati dalla stessa. Per la cosiddetta "collina del rusco" è ammesso uno specifico progetto di recupero al fine di trasformarla in un elemento caratteristico del territorio, da integrarsi funzionalmente nel contesto.

## **CAPO 3 AMBITI DA RIQUALIFICARE**

### **[Art.68] Ambiti da riqualificare misti**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti da riqualificare misti sono parti del territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni

collettive, introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature. Essi sono caratterizzati dall'adeguata compresenza degli "usi abitativi di tipo urbano" con gli "usi industriali e artigianali", i "servizi economici e amministrativi", i "servizi commerciali e artigianato di servizio", i "servizi ricettivi e ristorativi", i "servizi ricreativi", i "servizi sociali e di interesse generale", qualora compatibili con l'uso abitativo. Al fine di conseguire il rafforzamento della qualità dello spazio pubblico, il contributo di costruzione corrisposto per interventi edilizi e la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali in questi Ambiti vengono prioritariamente destinati alla realizzazione di opere e interventi pubblici nelle Situazioni in cui il singolo Ambito ricade.

## **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (8) usi rurali.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose; (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla mobilità e sul traffico;

(4b) commercio in medio-grandi strutture limitatamente alla tipologia alimentare: impatto sulla mobilità e sul traffico;

(4f) distribuzione di carburanti: rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(6) spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

(7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Fino all'approvazione di un Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sugli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) oltre alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento, secondo le finalità e nei modi dell'art. 32, comma 2. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati, ma soggetti a verifica d'ammissibilità o usi

esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'articolo 57 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Anche in attesa dell'approvazione di un Poc gli interventi sugli spazi aperti devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

#### **[Art.69] Ambiti da riqualificare specializzati**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti da riqualificare specializzati sono parti del territorio che richiedono interventi volti al miglioramento e al potenziamento delle prestazioni delle attrezzature esistenti, recuperando qualità urbana e ambientale. Il Poc individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da attuarsi mediante Piani urbanistici attuativi. Il Rue disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità diretta fino a quando le parti dell'Ambito in cui esso ricade non vengano incluse nel Poc.

#### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(1) usi abitativi di tipo urbano, (8) usi rurali.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Fino all'approvazione di un Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati ma esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi esistenti, sono ammessi solo se soddisfano le verifiche di ammissibilità secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Interventi di nuova costruzione per ampliamento una tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente, sono ammessi per gli edifici e unità esistenti con attività produttive riconducibili agli usi

industriali e artigianali (2), ai servizi economici e amministrativi (3), ai servizi commerciali e artigianato di servizio (4) e ai servizi ricreativi (6). Un ulteriore incremento del 5% del Vte è ammesso nel caso in cui siano presenti elementi strutturali e partizioni verticali di cemento - amianto nonché rimozioni di amianto friabile e gli interventi ne prevedano contestualmente la rimozione completa.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Gli interventi su spazi aperti sistemati a verde, in attesa della redazione di specifici progetti o di piani attuativi, è definita nelle Schede d'Ambito del comma 5 seguente.

#### **5. Schede d'Ambito.**

---

##### **AEROPORTO (AMBITO N.123)**

---

**Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Sono presenti porzioni significative di connettivo ecologico diffuso, tratti di corridoio ecologico locale di progetto e una porzione del corridoio ecologico territoriale del fiume Reno. All'interno del perimetro aeroportuale, con esclusione degli interventi previsti dallo specifico Accordo territoriale, sono consentiti con intervento diretto solo quelli di nuova costruzione previsti dai programmi di adeguamento dell'infrastruttura, fatto salvo l'accertamento del rispetto delle prescrizioni della VIA, ad esclusione delle localizzazioni da programmare con il Poc.

Fino all'approvazione di progetti di rafforzamento delle dotazioni ecologiche e ambientali, sulla vegetazione esistente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione di carattere conservativo, o finalizzati alla fruizione delle aree.

---

##### **PARCO NORD (AMBITO N.127)**

---

**Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Fino all'approvazione di un progetto complessivo del nodo ecologico urbano di cui l'Ambito n.127 è parte, è consentito unicamente l'impianto di una fascia arborea-arbustiva di essenze autoctone o naturalizzate lungo le aree perimetrali dell'Ambito, in particolare lungo l'asse infrastrutturale della tangenziale-autostrada.

## TITOLO 2 TERRITORIO RURALE

### [Art.70] Ambiti di valore naturale e ambientale

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti del Territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale e naturalistica assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica principale. Obiettivi prioritari sono la conservazione e l'incremento della biodiversità; attività agricole, turistiche e ricreative devono consentire il mantenimento degli ecosistemi e la valorizzazione delle particolarità naturalistiche e paesaggistiche. Ogni Ambito individuato dal Psc e singolarmente numerato nella tavola di "Classificazione del territorio" è dotato di proprie caratteristiche ecologiche e paesistiche. Esse costituiscono il riferimento necessario per interventi di tutela e valorizzazione, per la realizzazione di opere di interesse pubblico, per la stipula di accordi negoziali tra pubblico e privato.

### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2) usi industriali e artigianali, (3) servizi economici e amministrativi, (4) servizi commerciali e artigianato di servizio, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, (7c) servizi per la formazione universitaria, (7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere: impatto sul sistema della sosta e della mobilità, sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

(5c) attività di pubblico esercizio: impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

(6) servizi ricreativi (purché non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate o piste da ciclocross, motocross, autocross e simili) limitati alla fruizione delle risorse naturali o paesaggistiche, dove non vi siano vincoli di tutela: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, regime orario delle attività, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

(7a) servizi alla popolazione di livello locale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

(7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e

sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche;

(8) usi rurali (per le sole produzioni effettuate tramite metodi di agricoltura integrata, biologica o biodinamica): impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

*c. Prescrizioni specifiche relative agli usi.* L'insediamento di nuovi usi non deve produrre significativi interventi di infrastrutturazione. In particolare:

- i percorsi di accesso agli edifici dovranno essere realizzati con materiali adatti al paesaggio rurale;
- non deve comportare impianti di distribuzione e adduzione per l'approvvigionamento idrico; è ammesso l'allacciamento alla rete di distribuzione;
- non deve comportare la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria pubblica; gli impianti di depurazione autonomi, o sistemi alternativi di depurazione dei reflui devono essere progettati nel rispetto delle indicazioni dell'art. 47 (Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque);
- non deve comportare la realizzazione di nuove linee elettriche o di adduzione di gas; sono ammessi gli impianti per la derivazione d'utenza;
- la raccolta dei rifiuti solidi prodotti deve essere compatibile con il servizio fornito dal gestore; gli interventi devono prevedere un sistema di stoccaggio autonomo in relazione al servizio fornito; la frazione organica dei rifiuti solidi deve essere prioritariamente smaltita in sito.

Un progetto dettagliato deve illustrare la compatibilità del nuovo uso con le caratteristiche naturali e ambientali del sito.

In caso di realizzazione di interventi sull'esistente che comportino il frazionamento degli edifici, ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate, come abitazioni singole permanenti e temporanee (1a), non può avere Su inferiore a 75 mq; la presente disposizione prevale su quelle inerenti la dimensione del taglio degli alloggi per edifici di interesse. È consentita la realizzazione di unità di dimensione inferiore per edifici che non raggiungano la superficie di 150 mq di Su. Il titolo abilitativo per l'insediamento di nuovi usi non rurali comporta l'obbligo di realizzazione delle opere necessarie al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 di questo articolo, quali:

- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
- miglioramento della regimazione idraulica;
- interventi mirati alla salvaguardia idrogeologica;
- opere di igienizzazione di scarichi esistenti;
- opere di reimpianto vegetazionale.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati soggetti a verifica d'ammissibilità e usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumetrie esistenti sono ammessi solo se prevedono interventi che rendano l'uso dell'edificio

ammissibile secondo i modi definiti all'art. 30; Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'art. 57 del presente Regolamento. Per gli usi (8) e per la vendita diretta dei prodotti agricoli, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento (es. terra, legno), privi di fondazioni e impianti. Tali manufatti rientrano fra le opere di cui all'articolo 7 comma 1 lettera f della legge regionale 15/2013.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Ai fini della tutela del suolo nelle zone collinari qualsiasi attività deve essere condotta in modo da ridurre fenomeni di erosione, rallentare la velocità di deflusso delle acque, raccogliere e convogliare le acque in eccesso nella rete scolante. Qualsiasi intervento che implichi modifiche morfologiche e diverse sistemazioni del suolo è subordinato al rispetto delle norme contenute nel Regolamento comunale per la gestione del Vincolo Idrogeologico, nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e nelle direttive dell'Autorità di Bacino del Reno, con particolare attenzione alla Tutela della stabilità dei versanti, di cui all'art. 12 del Psc, come previste dal PTCP ([Vedi](#)). In particolare nelle zone collinari, sono favoriti e perseguiti interventi di recupero paesaggistico, nel rispetto della normativa di settore, attraverso la sostituzione, ovvero la conversione, di macchie arboreo-arbustive, aree boscate e filari composti da specie alloctone e chiaramente disarmonici rispetto alle caratteristiche storico-vegetazionali del paesaggio collinare bolognese.

Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), realizzazione di posti auto e piscine scoperti, ammesse ed altri interventi ammessi, possono essere realizzati esclusivamente all'interno del lotto virtuale. Parcheggi e volumi pertinenziali sono ammessi solo se completamente interrati e se realizzati all'interno del lotto virtuale; l'accesso deve essere unico al fine di minimizzare l'impatto sul paesaggio. La sostituzione di alberature abbattute nel lotto virtuale deve essere eseguita all'interno del medesimo lotto o, quando non sufficiente, nelle aree limitrofe di proprietà.

#### **5. Schede d'Ambito.**

---

##### **FIUME RENO (AMBITO N.166)**

---

**Generalità.** L'Ambito coincide quasi interamente col corridoio ecologico territoriale del Reno. È costituito da una fascia di larghezza abbastanza omogenea occupata dall'alveo vero e proprio del fiume cui si affiancano aree golenali di diversa profondità e sviluppo. Tali aree sono state nel tempo variamente utilizzate e oggi si presentano come una sequenza disomogenea di parti con usi non integrati: aree incolte o abbandonate,

praterie sfalciate, piccoli boschetti di specie sia autoctone (tendenzialmente igrofile) sia alloctone e infestanti, zone sportive di varia dimensione e tipo, giardini urbani di recente impianto, aree di sosta variamente attrezzate.

**Prestazioni.** Il disegno complessivo, l'organizzazione degli spazi e la gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovranno garantire le seguenti prestazioni:

1. collocare nella fascia più lontana dall'alveo, a contatto con l'edificato, le aree ricreative più strutturate (aree verdi urbane e impianti sportivi scoperti a completamento dell'esistente) e gli orti urbani; mantenere il carattere naturale e la valenza ecologica delle aree più prossime all'alveo (boschi ripariali, canneti, prati umidi...) consentendo limitati accessi diretti all'alveo; caratterizzare la fascia intermedia con aree per la ricreazione informale (prati, boschi radi...);
2. favorire la vista e l'accessibilità al fiume sistemando opportunamente le aree edificate a contatto con l'Ambito, in particolare curare i rapporti tra strade, aree per parcheggio, fermate del trasporto pubblico locale, percorsi ciclabili, piazze e aree pedonalizzate in maniera da costituire un sistema di accessi chiaramente riconoscibile lungo tutto il perimetro;
3. utilizzare solo specie vegetazionali autoctone, sostanzialmente igrofile (mesofile nelle zone più lontane e più alte rispetto all'alveo);
4. prevedere l'impianto di fasce arboreo-arbustive sia lungo le aree perimetrali sia all'interno dell'Ambito, intercalandole, eventualmente, con piccole aree verdi attrezzate, impianti sportivi scoperti e orti urbani;
5. progettare in maniera unitaria ed integrata percorsi e spazi di sosta, illuminazione pubblica, cartellonistica, attrezzature di servizio ecc. in particolare nel loro relazionarsi con le aree edificate a contatto con l'Ambito;
6. se e dove necessario, prevedere interventi di miglioramento (struttura, specie, ecc.) della compagine vegetazionale esistente, oltre che degli spazi attrezzati presenti. Nell'area del nodo ecologico Sic "Golena San Vitale e Golena del Lippo" le prestazioni si integrano con le disposizioni previste dalle Misure di Conservazione (ai sensi della Lr 7/2004). La zona Sic è costituita da una golena del fiume Reno su cui si è sviluppato un fitto bosco igrofilo intervallato da zone a prato e incolte, oltre che da alcuni abbassamenti del terreno su cui si ferma l'acqua dopo le piene creando un ambiente tipico unico in provincia di Bologna per la biodiversità e il paesaggio. Una parte della zona è anche riconosciuta dalla Regione Emilia-Romagna come Area di riequilibrio ecologico, ai sensi della Lr 6/2005, per cui la gestione del nodo ecologico complesso deve sottostare alle finalità e agli obiettivi gestionali specifici dell'Area di riequilibrio ecologico (Are).

---

#### **TORRENTE SAVENA (AMBITI N.161, 162, 163 E 167)**

---

**Generalità.** Sono Ambiti caratterizzati dal corridoio ecologico territoriale del Savena ma che si presentano come successione disomogenea e frammentata di spazi di diversa forma, dimensione e destinazione d'uso. Si tratta di alcuni parchi urbani di varia dimensione, di zone sportive, di aree di risulta tra il fiume, l'edificato e le nuove infrastrutture in corso di realizzazione (Alta velocità ferroviaria e strada Fondovalle Savena) spesso

abbandonate e incolte, di piccole aree boscate o cespugliate.

**Prestazioni.** Il disegno complessivo, l'organizzazione degli spazi e la gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovranno garantire le seguenti prestazioni:

1. collocare nella fascia più lontana dall'alveo, a contatto con l'edificato, le aree ricreative più strutturate (aree verdi urbane e impianti sportivi scoperti a completamento dell'esistente) e gli orti urbani; mantenere il carattere naturale e la valenza ecologica delle aree più prossime all'alveo (boschi ripariali, canneti, prati umidi) consentendo limitati accessi diretti all'alveo;
2. favorire la vista e l'accessibilità al fiume sistemando opportunamente le aree edificate a contatto con l'Ambito, in particolare curare i rapporti tra strade, aree per parcheggio, fermate del trasporto pubblico locale, percorsi ciclabili, piazze e aree pedonalizzate in maniera da costituire un sistema di accessi chiaramente riconoscibile lungo tutto il perimetro;
3. utilizzare solo specie vegetazionali autoctone, sostanzialmente igrofile (mesofile nelle zone più lontane e più alte rispetto all'alveo);
4. progettare in maniera integrata ed unitaria percorsi e spazi di sosta, illuminazione pubblica, cartellonistica, attrezzature di servizio ecc. in particolare nel loro relazionarsi con le aree edificate a contatto con l'Ambito;
5. se e dove necessario, prevedere interventi di miglioramento (struttura, specie, ecc) della compagine vegetazionale esistente, oltre che degli spazi attrezzati presenti.

---

### **COLLINA DEI CALANCHI (AMBITO N.158)**

---

**Generalità.** Ambito coincidente con il corridoio ecologico territoriale della collina est, si caratterizza per l'alternanza di superfici boscate, arbusteti, qualche calanco, praterie o aree incolte e, in misura minore, aree coltivate in maniera sostanzialmente estensiva ma anche a frutteto, vigneto e talvolta oliveto; le aree di impluvio sono generalmente segnate dalla presenza di una fascia arboreo-arbustiva di spessore variabile e numerosi tratti di viabilità sono fiancheggiati da vegetazione arborea e arbustiva; sono presenti insediamenti sparsi di case isolate o riunite in piccoli borghi.

**Prestazioni.** La gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovrà garantire le seguenti prestazioni:

1. incrementare i valori ecologici con interventi di miglioramento forestale (articolazione delle specie, struttura, ecc.); migliorare i sistemi di raccolta e allontanamento delle acque superficiali; tutelare il suolo; recuperare e valorizzare le raccolte d'acqua esistenti (piccoli bacini collinari) per fini multipli (spegnimento incendi, aumento di habitat e della biodiversità potenziale, articolazione paesaggistica), valutando anche la possibilità di aumentarne il numero; mitigare gli impatti paesistici e funzionali derivanti dalla presenza di insediamenti male o per nulla inseriti nel contesto;
2. connettere le aree boscate di maggiore dimensione con impianti vegetazionali, risolvendo con interventi appropriati l'eventuale presenza di soluzioni di continuità dovute alle infrastrutture viarie;
3. creare, recuperare e valorizzare itinerari per una fruizione sostenibile (percorsi ciclopedonali ed equestri) a partire dalla messa a sistema degli

elementi storico-documentali esistenti, eventualmente integrati con nuovi punti di sosta. Predisporre un disegno unitario, possibilmente esteso all'intero territorio collinare bolognese, per la realizzazione dei percorsi e indicare forme, materiali, colori, ecc. delle attrezzature connesse;

4. favorire l'inserimento paesaggistico degli edifici residenziali esistenti con la sostituzione delle specie arboree non congruenti con i caratteri dell'Ambito, ovvero con l'impianto di cortine arboreo-arbustive lungo i perimetri delle aree interessate;

5. mantenere e incrementare la superficie delle aree agricole compatibili con la naturalità dell'Ambito, promuovendo la conversione verso colture biologiche.

---

#### **COLLINA IN DESTRA RENO (AMBITI N.157, 159 E 164)**

---

**Generalità.** Ambiti caratterizzati dalla sostanziale coincidenza col nodo ecologico complesso Sic-Zps "Boschi di San Luca e Destra Reno". L'area si caratterizza per l'alternanza di estese superfici arboree e arbustive, praterie, incolti, affioramenti rocciosi e calanchivi, alcune aree coltivate in maniera estensiva o a frutteto, vigneto e anche oliveto; sono presenti insediamenti sparsi di case isolate o riunite in piccoli borghi.

**Prestazioni.** La gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovrà garantire le seguenti prestazioni: 1. incrementare i valori ecologici dell'area nel rispetto e in accordo di quanto stabilito dalle Misure di Conservazione e dal Piano di Gestione del Sic-Zps (ai sensi della Lr 7/2004), ovvero tenendo in opportuna considerazione le indicazioni presenti nella normativa nazionale e regionale e negli strumenti di governo sovraordinato del territorio per la tutela, valorizzazione e gestione dell'area; se e quando necessario, gli interventi si dovranno raccordare con quanto previsto, attuato o in corso di realizzazione nei Comuni di Casalecchio di Reno e Sasso Marconi, dove si estende l'area Sic-Zps; progetti integrati tra le tre Amministrazioni sono peraltro auspicati e perseguiti; 2. creare, recuperare e valorizzare itinerari per una fruizione sostenibile (percorsi ciclopedonali ed equestri), integrati eventualmente da punti di sosta attrezzati che non interessino aree di spiccata e particolare valenza ecologica o caratterizzate dalla presenza di habitat tutelati; gli interventi dovranno essere comunque integrati e coerenti con l'obiettivo di accessibilità e fruibilità della collina bolognese indicato dal Psc per la Città della Collina (Figure della ristrutturazione - Le 7 Città di Bologna); predisporre un disegno unitario, possibilmente esteso all'intero territorio collinare bolognese, per la realizzazione dei percorsi e indicare forme, materiali, colori, ecc. delle attrezzature connesse.

---

#### **RONZANO E VILLA GHIGI (AMBITI N.160 E 165)**

---

**Generalità.** Ambiti caratterizzati dalla coincidenza col nodo ecologico complesso della "Collina di Ronzano". L'area si caratterizza per la presenza di superfici coltivate in maniera estensiva, aree orticole, frutteti, vigneti, qualche oliveto, praterie, incolti e tratti di bosco con sottobosco arbustivo variamente sviluppato; le aree d'impluvio si evidenziano per la presenza di fasce vegetazionali di diverso spessore e sviluppo; formazioni arboreo-

arbustive si trovano lungo alcuni tratti della viabilità principale che attraversa l'area; sono presenti insediamenti sparsi.

**Prestazioni.** La gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovrà garantire le seguenti prestazioni:

1. tutelare i valori ecologici presenti e potenziali e valorizzare le potenzialità agricole, promuovendo l'agricoltura biologica e la vendita diretta dei prodotti; favorire una fruizione sostenibile (percorsi ciclo-pedonali ed equestri), in particolare nelle parti a ridosso della Città storica già da tempo praticate come il parco di villa Ghigi; perseguire una politica di recupero e articolazione dei valori paesaggistici con impianti di nuove aree arboreo-arbustive a presidio e tutela delle aree meno stabili, con la realizzazione di connessioni ecologiche, l'articolazione delle possibilità d'uso e accesso, l'individuazione di punti sosta;
2. riferire obiettivi, azioni e interventi negli Ambiti all'obiettivo di accessibilità e fruibilità della collina bolognese indicato dal Psc per la Città della Collina (Figure della ristrutturazione - Le 7 Città di Bologna).

---

#### **LAGHETTI DI VIA DEL ROSARIO (AMBITI N.155 E 156)**

---

**Generalità.** Ambiti riconosciuti come nodo semplice della rete ecologica, dove la Scheda di Situazione del Psc (Campagna tra Reno e Navile) individua gli elementi prioritari per migliorare l'abitabilità locale del territorio. L'area si caratterizza per l'alternanza di zone umide, legate ad attività estrattive da tempo concluse, zone utilizzate come cantieri e depositi di varia natura per l'Alta velocità ferroviaria, zone agricole residuali; sono presenti alcuni insediamenti sparsi.

**Prestazioni.** La gestione ordinaria e straordinaria del territorio dovrà garantire le seguenti prestazioni:

1. recuperare le aree dei laghetti, sia quelle utilizzate come depositi dai cantieri per l'Alta velocità sia quelle residuali presenti, con impianti arboreo-arbustivi, creazione di prati stabili e articolazione morfologica e paesaggistica, dove necessario, delle sponde (per favorire la biodiversità e gli eventuali accessi all'acqua);
2. connettere con nuovi impianti arborei e arbustivi i diversi bacini; definire le zone perimetrali del nodo ecologico sia schermandolo, così da ridurre gli impatti provocati da infrastrutture e insediamenti, sia collegando le due porzioni separate dal terrapieno ferroviario; a tal fine si possono prevedere anche accordi specifici col Comune di Castel Maggiore e i proprietari delle aree interessate;
3. utilizzare solo specie vegetazionali autoctone, igrofile nelle zone più prossime ai bacini ed eventualmente mesofile nelle altre; la scelta delle specie dovrà riferirsi anche al disegno complessivo del paesaggio e all'articolazione funzionale delle parti così da favorire l'orientamento e la fruizione dell'area nel suo insieme;
4. prevedere anche aree con una più specifica fruizione pubblica (ricreazione informale, pesca amatoriale, attività sportive leggere e non strutturate, pic-nic, ecc.), in misura limitata e previa valutazione delle possibili ricadute sulla biodiversità presente o potenziale; tale previsione dovrà accompagnarsi a un progetto che indichi gli spazi coinvolti, le modalità di uso e di accesso, anche temporali;

5. recuperare i fabbricati esistenti sia per civile abitazione sia per usi compatibili con le caratteristiche e la destinazione degli Ambiti; favorire la permanenza delle attività agricole e la loro conversione verso colture biologiche; consentire l'accessibilità ciclo-pedonale e l'inserimento nei circuiti che interessano il territorio comunale nel suo complesso.

### **[Art.71] Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

**1. Definizione e generalità.** Sono le parti del Territorio rurale nelle quali l'attività agricola è presente e integrata con il sistema ecologico e ambientale, dove salvaguardare l'attività agricola sostenibile attraverso la promozione dell'impresa agricola ai sensi del Dlgs 228/01, ([Vedi](#)) della gestione attiva del territorio e delle attività connesse (multifunzionalità): offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero, agricoltura sociale, ristorazione e accoglienza, manutenzione del territorio, fattorie didattiche, vendita diretta dei prodotti agricoli freschi e trasformati. Il Rue regola il riuso degli edifici esistenti per gli usi non esclusi, l'edificazione di nuove costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, escludendo comunque la possibilità di realizzare nuovi edifici a uso abitativo sui fondi agricoli che ne siano sprovvisti. Il Rue dispone gli indirizzi per la gestione e la progettazione di interventi di manutenzione finalizzati all'integrazione e allo sviluppo della rete ecologica locale, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Psc per le Dotazioni ecologiche e ambientali.

### **2. Disciplina degli usi.**

*a. Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni, (2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto (2d) attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto, (3a) attività direzionali in strutture complesse, (4a) commercio in grandi strutture, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4c) commercio in medio-piccole strutture, (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto, (7d) servizi per la coltivazione di orti urbani ad uso domestico aggregati in colonie organizzate unitariamente.

*b. Usi soggetti a verifica d'ammissibilità.* L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati: (2b) magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), depositi con Su superiore a 250 mq, commercio all'ingrosso di cui alle merceologie indicate all'articolo 19 bis della Lr 14/99: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimento di sostanze nocive e pericolose; (4f) distribuzione di carburanti: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio di incidente, rischio di inquinamento da rifiuti,

uso/movimento di sostanze nocive e pericolose; (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani; (6) usi ricreativi (che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate o piste da ciclocross, motocross, autocross e simili) limitati alla fruizione delle risorse naturali o paesaggistiche, dove non vi siano vincoli di tutela: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, regime orario delle attività, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche; (7b) servizi alla popolazione di livello sovralocale: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche; (7c) servizi per la formazione universitaria: impatto sulla mobilità, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

*c. Prescrizioni specifiche relative agli usi.* In generale, l'insediamento di nuovi usi non deve produrre significativi interventi di infrastrutturazione. In particolare:

- i percorsi di accesso agli edifici dovranno essere realizzati con materiali adatti al paesaggio rurale;
- non deve comportare impianti di distribuzione e adduzione per l'approvvigionamento idrico; è ammesso l'allacciamento alla rete di distribuzione;
- non deve comportare la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria pubblica; gli impianti di depurazione autonomi, o sistemi alternativi di depurazione dei reflui devono essere progettati nel rispetto delle indicazioni dell'art. 47 (Rete e impianti fognari e di depurazione delle acque);
- non deve comportare la realizzazione di nuove linee elettriche o di adduzione di gas; sono ammessi gli impianti per la derivazione d'utenza;
- la raccolta dei rifiuti solidi urbani prodotti deve essere compatibile con il servizio fornito dal gestore; gli interventi devono prevedere un sistema di stoccaggio autonomo in relazione al servizio fornito; la frazione organica dei rifiuti solidi urbani deve essere prioritariamente smaltita in sito. In caso di realizzazione di interventi sull'esistente che comportino il frazionamento degli edifici, ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate, come abitazioni singole permanenti e temporanee (1a), non può avere Su inferiore a 75 mq; la presente disposizione prevale su quelle inerenti la dimensione del taglio degli alloggi per edifici di interesse. È consentita la realizzazione di unità di dimensione inferiore per edifici che non raggiungano la superficie di 150 mq di Su. Il titolo abilitativo per l'insediamento di nuovi usi non rurali comporta l'obbligo di realizzazione delle opere necessarie al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 di questo articolo, quali:
  - opere di sistemazione delle aree di pertinenza;

- miglioramento della regimazione idraulica;
- interventi mirati alla salvaguardia idrogeologica;
- opere di igienizzazione di scarichi esistenti;
- opere di reimpianto vegetazionale.

### **3. Disciplina degli interventi sugli edifici.**

**3.1.** Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici esistenti con usi già legittimamente insediati soggetti a verifica d'ammissibilità e usi esclusi, gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumetrie esistenti sono ammessi solo se prevedono interventi che rendano l'uso dell'edificio ammissibile secondo i modi definiti all'art. 30. Sugli usi esclusi occorre verificare: impatto sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, rumore, impoverimento vegetazionale e interferenza con nodi e connessioni ecologiche.

Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati all'art. 57 del presente Regolamento. Per gli usi (8) e per la vendita diretta dei prodotti agricoli, è consentita la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento (es. terra, legno), privi di fondazioni, impianti; tali manufatti rientrano fra le opere di cui all'articolo 7 comma 1 lettera f della legge regionale 15/2013.

Interventi di recupero degli edifici non più necessari per l'attività agricola comportano limitazioni alla nuova edificazione nelle unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati. Qualora vengano recuperati edifici con destinazione originaria diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'agricoltura è comunque preclusa per anni 10 dalla fine lavori. Decorso tale termine, la costruzione di nuovi manufatti è subordinata alla verifica delle esigenze dell'azienda agricola derivanti dall'orientamento produttivo e dalle esigenze tecnico-economiche, da comprovare tramite Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale (PRA). I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nell'iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'attività agricola.

**3.2.** Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente se necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, ossia all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, e solo per le aziende agricole in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale. Hanno titolo a richiedere interventi di nuova costruzione, esclusivamente gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) ed i Coltivatori diretti ai sensi della normativa settoriale in possesso di una SAU minima, sia di proprietà che in affitto e collocata nel territorio comunale, pari a 5 ha per coltivazioni seminative o 3 ha per coltivazioni ortofrutticole.

La costruzione di nuovi edifici è subordinata al rispetto da parte delle aziende agricole dei seguenti requisiti minimi:

- a) per fabbricati rurali di servizio agricolo (fienili, magazzini, depositi prodotti agricoli, ricoveri macchine e attrezzi): la Su massima realizzabile è di 100 mq per il primo ettaro, più 55 mq per ogni successivo ettaro, con un limite massimo per azienda pari a 800 mq, comprensivo delle analoghe superfici già esistenti;
- b) per serre fisse, dotate di strutture non temporanee e di pavimentazioni: è richiesta una superficie aziendale minima di 2 ha in pianura e 4 ha in collina; la Su massima realizzabile è di 1.000 mq per azienda, comprensiva delle analoghe superfici già esistenti;
- c) per costruzioni rurali per la lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali nonché destinate all'allevamento aziendale non industriale (compreso l'allevamento e la custodia di animali non da macello): la Su massima ammessa è di 50 mq/ha di superficie aziendale, con un massimo di 300 mq per azienda, comprensiva delle analoghe superfici già esistenti. Per gli allevamenti apistici la SAU minima di riferimento non è elemento vincolante, ma si dovrà dimostrare tramite il PRA il raggiungimento di un reddito minimo che dimostri la competitività dell'azienda;
- d) per quanto riguarda le esigenze delle aziende agricole che esercitano attività conto terzi, come attività connessa, è ammessa la possibilità di realizzare manufatti di ricovero degli attrezzi di 300 mq.

Per l'applicazione delle presenti norme, relative alla costruzione di nuovi edifici, si fa riferimento allo stato di fatto, così come risulta dalla situazione catastale aggiornata dell'azienda agricola con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza. Nel caso di frazionamento di azienda agricola i mappali, le cui possibilità edificatorie sono state totalmente utilizzate, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. È preclusa per 10 anni dalla fine lavori la nuova costruzione per le unità fondiari agricole libere da edificazioni ottenute a seguito di frazionamenti e/o modifiche di appoderamento eseguite tramite disaggregazioni particellari il cui esito ha portato ad un uso non agricolo dell'edificio frazionato.

Le nuove costruzioni agricole dovranno essere ubicate in area limitrofa agli edifici preesistenti, salvo esigenze igienico-sanitarie diversamente normate, escludendo l'edificazione sparsa, fatte salve precise esigenze di integrazione dei centri aziendali agricoli esistenti.

I parametri sopra menzionati non sono derogabili, e gli edifici potranno essere ricostruiti a parità di volume, per ragioni di razionalizzazione della produzione agricola oppure di mitigazione/minimizzazione dell'impatto paesistico. Sugli edifici adibiti ad uso rurale (8) sono ammessi ampliamenti a tantum sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente. Gli interventi edilizi di cui sopra sono realizzabili mediante intervento diretto tramite PRA; nel caso comportino dotazioni ecologiche e ambientali od opere di infrastrutturazione, i progetti sono preceduti da un accordo tra Comune e proponente per determinare il contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Lr 20/2000. Le volumetrie realizzate ex novo, e gli edifici che hanno beneficiato dell'incremento volumetrico, non potranno essere riconvertite ad usi non agricoli. Tale vincolo dovrà essere esplicitamente precisato in un atto unilaterale d'obbligo tra l'imprenditore agricolo e l'Amministrazione

comunale e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari nelle forme di legge.

Le domande di titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici di cui sopra, dovranno contenere un'idonea documentazione attestante i seguenti requisiti:

- a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della Lr 20/2000;
- b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti sul fondo a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e quelle connesse alle nuove tecniche di produzione;
- d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;
- e) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;
- f) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione propri della Situazione di riferimento e della tavola del Psc relativa alle Dotazioni ecologiche e ambientali;
- g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) e f), e la loro durata.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Interventi di sistemazione del suolo mediante realizzazione di pavimentazioni (esclusi i percorsi in ghiaia e "prato armato"), realizzazione di posti auto e piscine scoperti, realizzazione di pertinenze ove ammesse, possono essere realizzati esclusivamente all'interno del "lotto virtuale". Parcheggi e volumi pertinenziali completamente interrati previsti all'art.59 devono essere realizzati all'interno del lotto virtuale; l'accesso deve essere unico al fine di minimizzare l'impatto sul paesaggio. La sostituzione di alberature abbattute nel lotto virtuale deve essere eseguita all'interno del medesimo lotto o, quando non sufficiente, nelle aree limitrofe di proprietà. Il Psc, negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali, individua la rete ecologica del territorio comunale, attribuendo alle diverse parti della stessa specifiche funzioni ecologiche. Gli interventi su aree di pertinenza di edifici o su aree libere (non edificate) devono contribuire a rendere più efficiente la rete, migliorandone le prestazioni ecologiche e ambientali, secondo gli indirizzi stabiliti dalle norme sopra citate e da quelle contenute nel presente comma. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico n. 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 185, 186, 187, 188 e 189 hanno caratteri paesaggistici ed ecologici determinati dalla loro appartenenza al sistema morfologico della pianura, mentre gli Ambiti 177, 180, 181, 182, 183 e 184 hanno caratteristiche determinate dalla loro appartenenza al sistema morfologico e paesaggistico della collina. Le Schede di Situazione individuate dal Psc (Campagna di Calamosco e Villola, Campagna di Lavino di Mezzo, Campagna di Olmetola, Rigosa e Borgo Panigale, Bargellino, Campagna tra Reno e Navile, Corticella, Croce del Biacco, Roveri,

Scandellara, San Donato nuovo per la pianura e Collina urbana, Pedecollina centro, est e ovest per la collina) contengono l'indicazione degli elementi prioritari per migliorare l'abitabilità locale del territorio, anche con riferimento agli interventi sulle risorse ecologiche e ambientali. Le parti di territorio comprese in questi Ambiti assumono ruoli e funzioni propri della rete ecologica secondaria: nodo ecologico semplice, corridoio ecologico locale, connettivo ecologico paesaggistico e connettivo ecologico diffuso; ciò comporta il riconoscimento di funzioni previste e/o possibili e la conseguente messa a punto di una serie di azioni puntuali per la gestione ordinaria e straordinaria delle varie parti, come di seguito specificate.

#### *Nodi ecologici semplici*

- Ex cava Due Portoni (Ambito n.169): area rinverdata spontaneamente e oggi coperta da un fitto bosco ricco di esemplari arborei e arbustivi di specie sostanzialmente autoctone; non è prevista l'apertura al pubblico se non per visite guidate; possono occorrere limitati interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del patrimonio arboreo-arbustivo col fine primario di migliorare struttura e sviluppo della componente vegetazionale.

- Ex vivaio comunale di San Sisto (Ambito n.170): area ricca di esemplari arborei dell'ex vivaio, a vario stadio di sviluppo. Si prevedono interventi di gestione ordinaria e straordinaria per garantire lo sviluppo corretto degli esemplari che si deciderà di mantenere e per conferire all'area un disegno formale e funzionale compiuto, anche in considerazione di una sua possibile apertura, parziale o totale, all'uso pubblico. L'apertura potrà in ogni caso avvenire solo a seguito di un attento studio delle potenzialità naturalistiche dell'area medesima, degli eventuali o possibili impatti dovuti all'uso pubblico e delle eventuali misure di mitigazione necessarie per garantire il mantenimento della funzionalità primaria dell'area.

- Ex cava Drava e cava Sim-Morazzo (Ambito n.172): insieme alla tenuta comunale di villa Bernaroli costituiscono il nucleo fondamentale e privilegiato per il recupero naturalistico e paesaggistico del territorio su cui insistono; per incrementare il loro valore naturalistico di tali aree sono necessari consistenti interventi di piantumazione arboreo-arbustiva con essenze autoctone. In relazione al progetto di valorizzazione di villa Bernaroli, quota parte della superficie potrà essere aperta all'uso pubblico e alla fruizione informale, avendo particolare cura a integrare formalmente e funzionalmente i diversi usi previsti sull'insieme delle aree coinvolte.

#### *Corridoi ecologici locali*

I corridoi ecologici locali, in tutte le loro articolazioni, favoriscono la biodiversità, particolarmente importante nel territorio di pianura, ma possono affiancarsi a percorsi ciclopedonali e svolgere anche la funzione di schermo/mitigazione degli impatti derivanti da infrastrutture o elementi puntuali eventualmente presenti. Il sistema costituito da elementi esistenti e di progetto, come riportato dal Psc nella tavola Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali, dovrà essere il riferimento per uno specifico studio che consenta di:

1. valutare puntualmente lo stato di conservazione dei corridoi esistenti, gli

eventuali interventi di miglioramento e valorizzazione da attuarsi e le misure gestionali da adottarsi;

2. prevedere in maniera più precisa l'andamento dei corridoi di progetto in termini sia di sviluppo sia di consistenza e struttura, con lo specifico obiettivo di condividere la soluzione e la realizzazione con i soggetti interessati. Per poter conciliare esigenze ecologiche e aziendali sono possibili assetti modificati rispetto a quelli disegnati sulle tavole del Psc, purché altrettanto soddisfacenti dal punto di vista naturalistico, della valorizzazione della situazione esistente e del risultato paesaggistico complessivo. La costruzione dei nuovi corridoi, con specie autoctone o naturalizzate, deve privilegiare il recupero di elementi già presenti e in buono stato di conservazione, la messa a sistema di quelli relitti o isolati, l'affiancamento a corsi d'acqua di vario tipo presenti o a elementi storici del paesaggio agrario, garantendo al contempo, se e dove necessario, la possibilità di affiancarvi schermi visivi e strade pubbliche con caratteristiche di sostenibilità.

#### *Connettivi ecologici*

Il connettivo ecologico diffuso, in quanto riserva di suolo permeabile del territorio comunale, viene mantenuto all'uso agricolo e alla produzione sia intensiva che estensiva; resta comunque terreno adatto alla presenza e all'estensione degli impianti di bosco, particolarmente nel territorio collinare. Su di esso si attuano interventi di gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo-arbustivo esistente, ma si prevedono anche nuovi impianti di fasce ecologiche in particolare a ridosso dei corsi d'acqua o in prossimità della viabilità esistente. Il connettivo ecologico paesaggistico, che individua porzioni di territorio piuttosto estese, particolarmente ricche di elementi storici e documentali dell'attività e dell'assetto colturale storico, ville, borghi e case isolate che, nel loro insieme, costituiscono un patrimonio da valorizzare, anche puntualmente, ha la funzione di garantire e migliorare la connessione ecologica minuta anche attraverso il recupero dei principali caratteri del paesaggio storico. Questa parte di territorio rurale gioca un ruolo privilegiato e prioritario per politiche e interventi specifici di tutela, recupero, conservazione, miglioramento e valorizzazione dei suddetti elementi, per costituire una rete ecologica capillare, di livello locale. A questo fine sono favoriti interventi per sviluppare nuove attività, servizi e opportunità di fruizione accanto a quelli di conservazione, ripristino e valorizzazione (dal punto di vista produttivo e paesaggistico) degli assetti agricoli di pregio, in particolare:

- nuovi percorsi che conducano alla scoperta di questa parte di territorio comunale, integrati con gli analoghi interventi promossi dai Comuni contermini. Tali percorsi dovranno collegare i principali elementi di valore storico-documentale con quelli di valore naturalistico paesaggistico e con altri recapiti possibili (sedi di agriturismo e turismo rurale, luoghi di coltivazione e vendita diretta di prodotti, strutture per l'equitazione e altre attività sportive all'aperto, fattorie didattiche, locande, ristoranti ecc.);
- dismissione o spostamento di attività incongrue, mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie importanti, protezione e valorizzazione del suolo, ripristino delle

continuità naturalistiche, fruitive e percettive risolvendo le interferenze ecologiche;

- realizzazione di adeguati punti di interfaccia con gli insediamenti urbani contermini tramite "porte d'accesso". A tal fine ci si dovrà riferire alle fermate del trasporto pubblico locale, alla eventuale presenza di parchi e giardini pubblici e di altre funzioni in grado di favorire "centralità". In questa prospettiva i parchi collinari comunali, oggi raggiungibili solo in automobile, potranno acquisire un nuovo senso e diventare i principali attrattori di un sistema esteso e articolato.

## **TITOLO 3 TERRITORIO URBANO DA STRUTTURARE**

### **[Art.72] Ambiti per i nuovi insediamenti (misti e specializzati)**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di nuova urbanizzazione; possono essere a destinazione mista o specializzata. Il Poc individua e disciplina gli interventi di trasformazione del territorio, che interessano questi Ambiti e che poi saranno oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio attraverso i Pua. Il Rue disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, realizzabili in modalità diretta, fino a quando le parti dell'Ambito in cui esso ricade non vengano incluse nel Poc e interessate da un Pua. Sulle aree libere (non edificate), che non costituiscono pertinenza catastale degli edifici esistenti, non è consentito l'insediamento di alcun nuovo uso, anche se esso non comporta edificazione. Dopo l'attuazione dei Pua, circa gli interventi effettivamente realizzati, si applicano a questi Ambiti le norme di cui agli artt. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti) e 65 (Ambiti consolidati pianificati specializzati).

### **2. Disciplina degli usi.**

*Usi esclusi.* È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2) usi industriali e artigianali, (3a) attività direzionali in strutture complesse, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4c) commercio in medio-piccole strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto, (5a) accoglienza in strutture ricettive e alberghiere, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi), (6) servizi ricreativi, (7) servizi sociali e di interesse generale.

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici.** Fino all'approvazione del Poc sono consentiti i seguenti tipi di intervento diretto sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Anche in attesa dell'inserimento nel Poc gli interventi su aree non edificate devono contribuire al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali".

## 5. Schede d'Ambito.

### **QUARTO SUPERIORE - POLO FUNZIONALE (AMBITO N. 151)**

Come previsto dal Psc in recepimento dei contenuti dell'Accordo territoriale per il "Polo Caab" approvato con Odg n. 97 del 26 maggio 2008, le aree localizzate tra l'Ambito in trasformazione 133 e la via San Donato, a sud di via delle Viti, in ragione della stretta relazione con l'insediamento esistente di via del Commercio Associato, ammettono interventi diretti, limitatamente al soddisfacimento di bisogni espressi dalle aziende ivi già insediate.

#### **[Art.73] Ambiti di sostituzione (misti)**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti di sostituzione sono costituiti dalle parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente; sono tutti a destinazione mista. Il Poc individua e disciplina gli interventi di trasformazione del territorio che interessano questi Ambiti e che poi saranno oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio attraverso i Pua. Dopo l'attuazione dei Pua, circa gli interventi effettivamente realizzati, si applicano a questi Ambiti le norme di cui all'art. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti).

**2. Disciplina degli usi.** Fino all'approvazione del Poc è ammesso l'insediamento temporaneo degli usi previsti dall'articolo 28 del presente Regolamento. Gli usi (1), (2a), (3a) e (4a) sono soggetti a verifica di ammissibilità di cui all'articolo 30 in relazione agli impatti sul sistema della sosta, sul sistema di gestione dei rifiuti urbani e sul rumore. Per insediamento temporaneo si intende l'utilizzo transitorio degli immobili esistenti per scopi quali attività espositive, fieristiche, culturali, per l'associazionismo, attività artigianale, laboratoriale ecc., strutture temporanee per mobilità abitativa con una ciclicità di utilizzo breve in termini di "ospitalità" e non permanenza. (es. abitazioni temporanee che vengono utilizzate e dismesse in un ciclo definito e scandito dai tempi di realizzazione degli interventi e subordinate alla programmazione dei lavori di ripristino).

**3. Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.** Fino all'approvazione del Poc, sono consentiti i seguenti tipi di intervento diretto sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di pregio storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro scientifico, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nella Parte 2 del presente Regolamento.

**4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Anche in attesa dell'inserimento nel Poc gli interventi su aree non edificate devono contribuire al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo

gli indirizzi stabiliti dal Psc negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali.

**[Art.74] Ambiti in trasformazione (misti e specializzati)**

**1. Definizione e generalità.** Gli Ambiti in trasformazione sono costituiti dalle parti di territorio incluse in perimetri all'interno dei quali sono stati adottati o approvati strumenti urbanistici attuativi o previsti interventi diretti in attuazione del Prg previgente, le cui previsioni, in attesa o in corso di esecuzione, vengono confermate dal Psc, che ne richiama i contenuti fondamentali nelle Schede d'Ambito di cui al comma 4 dell'art. 20 del Quadro normativo. Alle aree comprese all'interno degli Ambiti in trasformazione ma non incluse entro perimetri di strumenti urbanistici attuativi, si applicano le norme di cui all'art. 62 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione misti, o all'art. 63 (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione specializzati. Dopo l'attuazione dei Pua, circa gli interventi effettivamente realizzati, si applicano a questi Ambiti le norme di cui all'art. 64 (Ambiti consolidati pianificati misti) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione misti, o all'art. 65 (Ambiti consolidati pianificati specializzati) qualora si tratti di Ambiti in trasformazione specializzati.

**2. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti.** Qualora il Psc abbia attribuito una particolare funzione ecologica agli Ambiti in trasformazione, secondo quanto stabilito negli artt. 35 e 36 del Quadro normativo e nella tavola "Strategie per la qualità - Dotazioni ecologiche e ambientali", i progetti e i Piani di attuazione degli Ambiti dovranno recepirne le proprie previsioni.

## **PARTE 4**

# **ATTUAZIONE E PROCEDURE**



## **TITOLO 1 ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **[Art.75] Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico-edilizi**

**1. Funzioni.** Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

**2. Sit e servizi telematici.** Ai fini di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica e, in particolare, del Sistema informativo territoriale (Sit) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

**3. Sportello.** Lo Sportello unico per l'edilizia, comunque denominato e articolato, esercita le funzioni attribuitegli dalla Lr 15/2013 art. 4; in particolare, le funzioni di informazione, gestione e controllo. Lo Sportello unico per l'edilizia si raccorda con lo Sportello unico per le attività produttive, per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del Dpr 160/2010 e smi.

**4. Informazione.** I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica, riguardano:

- l'erogazione di informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi; - l'erogazione di informazioni sulle procedure;
- la diffusione della modulistica utilizzata nel Comune di Bologna;
- l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
- la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.

**5. Gestione.** La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio (domanda di Pua, richiesta di permesso di costruire, deposito di Scia, ecc.) e la conclusione (approvazione di Pua, rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti, ecc.). Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge e dal presente Regolamento e con le specifiche definite nelle Disposizioni tecnico- organizzative, di cui all'art. 81.

**6. Vigilanza e controllo dell'attività edilizia.** Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei

titoli abilitativi. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente Rue. Il dirigente espone periodicamente alla Commissione consiliare competente i risultati dell'attività di vigilanza e controllo svolta. I controlli d'ufficio sono operati ai sensi dell'apposito Atto di coordinamento regionale anche attraverso sopralluoghi sul territorio svolti sia da parte del Comune nelle sue differenti articolazioni organizzative, sia da parte di enti competenti per materie (Ausl, Arpa, Vigili del fuoco., Autorità di bacino, ecc.). Altri controlli sul territorio sono effettuati su istanza dei cittadini o su iniziativa degli uffici e degli agenti di polizia municipale o di altri enti competenti per materie (Ausl, Arpa, Vigili del fuoco., Autorità di bacino, ecc.). Lo Sportello unico per l'edilizia istruisce le segnalazioni di presunte violazioni edilizie accertando l'eventuale inosservanza delle norme edilizie e urbanistiche, procedendo nei modi previsti dalla legge.  
 Atto di Coordinamento regionale sui controlli delle pratiche edilizie. ([Vedi](#))

#### **[Art.76] Partecipazione al procedimento**

**Principi.** Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Rue si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e s.m.i. e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

#### **[Art.77] Coinvolgimento degli abitanti**

**1. Coordinamento con il Psc.** L'art. 40 del Quadro normativo del Psc definisce gli obiettivi, i soggetti da coinvolgere, le caratteristiche irrinunciabili dei percorsi partecipativi promossi dall'Amministrazione comunale per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane. Il Psc riconosce inoltre l'importanza di una completa e trasparente informazione e individua i responsabili dei principali strumenti (Sit, Urban center, Quartieri). Il Psc individua infine nei contenuti delle Schede di Situazione (art. 38 del Quadro normativo) lo spazio di confronto appropriato per la partecipazione attiva degli abitanti alle scelte di trasformazione urbana.

**2. Comunicazione.** La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo – o progetto di trasformazione dello spazio pubblico – deve essere accompagnata da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali. I costi del progetto sono a carico del soggetto promotore dell'opera.

**3. Percorsi di accompagnamento di Poc e Pua.** Per interventi soggetti a Poc e/o Pua (progetti urbanistici per l'assetto urbano dei comparti, disegno urbano di comparti urbanistici, ecc.) è consigliata la promozione di percorsi partecipativi di approfondimento e verifica delle indicazioni

normative contenute nelle Schede di Situazione cui gli interventi devono riferirsi. Tali percorsi, che devono essere di volta in volta progettati sulla base del contesto urbano, dei tempi, dei soggetti già attivi sul territorio, vanno intrapresi in una fase utile a portare contributi alla definizione dei piani stessi.

**4. Progettazione partecipata di spazi pubblici e attrezzature.** Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centralità e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

**5. Struttura comunale competente.** Il Comune costituisce o attribuisce a propria unità organizzativa le competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi.

#### **[Art.78] Conferenza di servizi**

Si rinvia alla Legge 241/1990 e smi (artt. 14 e seguenti) ([Vedi](#)) e al Regolamento comunale sul procedimento amministrativo (artt. 23 e 24). ([Vedi](#))

#### **[Art.79] Concorsi di urbanistica e architettura**

**1. Coordinamento tra processi partecipativi e concorsi.** In esecuzione dei principi contenuti nell'art. 40 del Quadro normativo del Psc, l'Amministrazione comunale promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti. **2. Ricorso ai concorsi.** Il Comune promuove le varie forme concorsuali, commisurandone modalità e caratteristiche in funzione delle esigenze di programmazione, delle risorse e dei tempi disponibili, con particolare riferimento alle attrezzature pubbliche e allo spazio pubblico; oltre a promuovere direttamente i concorsi, favorisce e sostiene, anche attraverso i propri canali di comunicazione, analoghe iniziative promosse da altri

soggetti.

### **[Art.80] Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

**1. Compiti.** Il Comune si avvale della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo consultivo per la valutazione sotto il profilo morfologico ed estetico della qualità degli interventi di trasformazione del territorio, e del loro inserimento nel paesaggio urbano e rurale, coerentemente con quanto disposto dal presente Regolamento e dagli altri strumenti della pianificazione comunale. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio formula pareri, obbligatori e non vincolanti.

**2. Parere obbligatorio.** La Commissione si esprime su:

- a) Piani urbanistici attuativi e relative varianti;
- b) interventi soggetti a procedura di autorizzazione paesaggistica e accertamenti di compatibilità paesaggistica;
- c) interventi soggetti a permesso di costruire e a SCIA su edifici di interesse storico-architettonico così come individuati dal Psc nella Tavola dei Vincoli/1 layer: "edifici storici" e su edifici di interesse documentale così come individuati dal Rue nella carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio", con esclusione degli interventi già esaminati e autorizzati da parte della Soprintendenza e delle opere interne negli edifici di interesse documentale.

Qualora l'intervento edilizio sia soggetto al parere della CQAP per i punti b) e c) la valutazione deve essere resa congiuntamente.

**2 bis. Riesame.** Il procedimento di riesame si svolge ai sensi dell'art. 84bis del presente Rue.

**3. Parere preventivo.** Per interventi soggetti a parere obbligatorio di cui al comma 2 lettere a) e c) gli aventi titolo, con domanda da inoltrarsi su apposita modulistica, possono richiedere alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio parere preventivo su ipotesi di progetto. L'espressione dei pareri preventivi ha la funzione di orientare la redazione del progetto finale verso esiti soddisfacenti. La documentazione da allegare alla presentazione del parere preventivo è indicata nelle DTO di cui all'articolo 81. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o dello stesso progettista. Le motivazioni ed eventuali prescrizioni che accompagnano il parere preventivo espresso dalla Commissione agiscono come criteri vincolanti per lo sviluppo del progetto e per il successivo parere obbligatorio della Commissione, ove previsto. Nel caso in cui venga sottoposto alla valutazione preventiva della Commissione un progetto compiutamente formalizzato e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di permesso di costruire o deposito di Scia – qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo – non dovrà tornare all'esame della Commissione. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno.

**4. Composizione e nomina.** La Commissione è composta da componenti esterni all'Amministrazione comunale. La Commissione, il suo Presidente e il supplente sono nominati dalla Giunta comunale, su proposta del Sindaco formulata a seguito della comparazione dei curricula di cui oltre. La Commissione è composta da un numero di componenti fino a cinque scelti, per curriculum e competenza, tra esperti qualificati in materia di urbanistica, architettura, restauro, beni culturali, tutela del paesaggio e dell'ambiente. Le candidature sono raccolte a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica. Partecipano ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il segretario della stessa nominato dal Direttore del Settore, i responsabili del procedimento o funzionari tecnici con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, sia demandato un parere specifico e autonomo sull'oggetto da esaminare.

**5. Durata.** La Commissione resta in carica per due anni, rinnovabili. È fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della Legge 444/1994 e s.m.i., in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive.

**6. Funzionamento.** La Commissione si riunisce nella sede comunale. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, a condizione che sia presente la maggioranza semplice dei componenti. Nell'esame degli oggetti all'ordine del giorno la Commissione si avvale della presentazione del responsabile del procedimento o di altro funzionario tecnico e dell'attività di segreteria garantita dall'Amministrazione comunale. Sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione, la Commissione esprime:

- parere favorevole, con eventuali motivazioni;
- parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;
- parere contrario, sempre motivato.

Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina l'esito della valutazione. Di norma la Commissione è chiamata ad esprimersi a seguito della conclusione dell'istruttoria formale effettuata dagli uffici comunali competenti e solo nel caso la stessa abbia avuto esito positivo. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi pubblici dalle strutture di Sportello di cui all'art. 75, comma 3, in forma elettronica visibile sul sito web del Comune. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza di entità determinata dall'Amministrazione comunale con apposito atto.

**7. Documento di indirizzi.** La Commissione, al suo insediamento, provvede ad elaborare un documento guida sui principi e criteri di

riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza. Nell'esame dei progetti, la Commissione esprime le proprie valutazioni sulla base della loro rispondenza agli indirizzi e criteri approvati. Al termine del mandato, la Commissione redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale e alla commissione consiliare competente, nonché alla Commissione di nuovo insediamento, che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici del rapporto, se e come aggiornare, modificare e integrare gli indirizzi contenuti nel proprio documento guida.

#### **[Art.81] Disposizioni tecnico-organizzative**

La definizione di Disposizioni tecnico-organizzative, fatto salvo quanto disciplinato dagli atti di coordinamento regionale di cui all'art. 12 Lr 15/2013, relative alla documentazione essenziale, alla modulistica, alle modalità informative, al raccordo tra i Settori comunali, alle modalità per l'effettuazione dei controlli, ai modi e formati di presentazione di documenti, istanze e progetti, nonché ad ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione, è di competenza dirigenziale e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento. Le Disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del Rue.

#### **[Art.82] Cartografia di riferimento**

La Carta tecnica comunale (denominata di seguito Ctc) fornisce all'Amministrazione comunale una base dati territoriale efficace per garantire i caratteri di accuratezza geometrica e di coerenza topologica riservati dalla Lr 20/2000 alla carta geografica unica, di cui la cartografia di piano, comunque denominata, è componente essenziale. La Ctc è realizzata con metodo fotogrammetrico diretto alla scala 1:2000 per l'intero territorio comunale; è inquadrata nel sistema cartografico nazionale Gauss-Boaga ed è stata convertita nel sistema in uso nell'Amministrazione UTM\*ED50 (Ctr); costituisce sottosistema della Carta tecnica regionale a scala 1:10.000, con inquadramento geometrico congruente ad essa (ai sensi dell'art. A-27 Capo A-VI della Lr 20/2000) e con orientamento, taglio e quadro d'unione dei fogli di mappa derivati dalla divisione in 25 parti di una sezione della Ctr in scala 1:10.000. Il Sistema informativo territoriale gestisce l'aggiornamento della Ctc avendo cura di preservare i caratteri originari di impianto (la restituzione aerofotogrammetrica) attraverso procedure finalizzate ad integrare, nella complessa struttura dei livelli cartografici e informativi del Sit, le molteplici trasformazioni prodotte dall'azione urbanistico-edilizia. Per le sue caratteristiche di coerenza con la Ctr e di garanzia di aggiornamento, la Ctc costituisce base di riferimento per l'Amministrazione, pertanto gli inquadramenti e le planimetrie generali alla scala 1:2000, costituenti elaborato obbligatorio nella presentazione di Pua o titoli edilizi, devono essere rappresentati su di essa, secondo le modalità e i formati indicati

nelle Disposizioni tecnico-organizzative.

### **[Art.83] Sanzioni amministrative**

**1. Competenza.** Il Comune applica le sanzioni amministrative (ripristinatorie, pecuniarie e cautelari) previste dalle disposizioni vigenti in materia paesaggistica, sismica ed urbanistico edilizia (Dlgs 42/2004 e s.m.; Lr 19/2008; Dpr 380/2001, Dlgs 192/2005; Lr 23/2004; Lr 15/2013 e loro s.m. e i.).

**2. Sanzioni amministrative.** I criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal Dlgs 42/2004, Dpr 380/2001 e Lr 23/2004 e loro m. e i. sono determinati con provvedimenti consiliari.

**3. Violazioni regolamentari.** La violazione degli obblighi stabiliti dal presente Rue e dai suoi complementi è sanzionata con sanzione pecuniaria definita con apposito provvedimento nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 8 della Lr 24 marzo 2004, n.6. ([Vedi](#))

Le Disposizioni tecnico-organizzative, di cui all'art. 81, riassumono i contenuti dei provvedimenti consiliari vigenti e i loro successivi adeguamenti.

### **[Art.84] Autotutela dell'Amministrazione**

Legge 241/1990. ([Vedi](#))

### **[Art.84 bis] Richiesta di riesame**

**1. Procedimento per la richiesta di riesame.** Il Sindaco, valutate l'ammissibilità della richiesta di cui all'articolo 27 della Lr 15/2013, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i. A seguito della richiesta sindacale di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:

- a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
- b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni. Trascorso il

termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

## **TITOLO 2 PIANO OPERATIVO COMUNALE E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **[Art.85] Formazione del Poc**

**1. Procedure concorsuali.** Ai sensi dell'art. 42 del Psc, il Poc è costruito di norma a seguito di procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli Ambiti per nuovi insediamenti, gli Ambiti di sostituzione e gli Ambiti da riqualificare dove intervenire e gli interventi da realizzare nell'arco temporale della propria validità, in conformità alle scelte definite dal Psc. A tal fine l'Amministrazione provvede ad esplicitare gli obiettivi pubblici e le finalità che intende raggiungere con la procedura concorsuale, nonché i criteri per la valutazione delle proposte.

**2. Perequazione e premi.** L'Amministrazione comunale, in sede di bando per la formazione del Poc, può procedere alla individuazione delle aree interessate all'attivazione di procedure perequative, attribuendo loro, in via preliminare, i valori degli indici derivati dalla classe perequativa di cui all'art. 39, comma 2 del Psc. Il bando definisce l'entità delle quote premiali di edificabilità specificamente finalizzate a incentivare: il trasferimento dell'edificabilità assegnata alle aree che l'Amministrazione intende acquisire; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale; la realizzazione di interventi di alta qualità ambientale, edilizia e architettonica; altri obiettivi individuati dall'Amministrazione.

**3. Garanzie.** L'Amministrazione, nello svolgimento delle procedure concorsuali, garantisce il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento tra i soggetti proponenti.

**4. Accordi.** Gli esiti della procedura concorsuale pubblica di valutazione delle proposte di intervento presentate saranno oggetto di accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della Lr 20/2000 tra Comune e soggetti aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

### **[Art.86] Validità ed efficacia del Poc**

**1. Validità.** Il Poc individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Al termine quinquennale di validità del Poc, fissato a partire dalla data di entrata in vigore dello strumento, le aree e gli interventi in esso previste e non attuate perderanno automaticamente validità, senza necessità di ulteriori e specifici provvedimenti. Tra tali aree e interventi rientrano anche quelli per i quali il Poc conferisce diritti edificatori e appone vincoli preordinati all'esproprio. Successivamente alla decorrenza del termine di validità del Poc nelle aree non attuate si applica l'art. 8 della Lr 15/2013.

**2. Attuazione.** Si intende come attuazione degli interventi previsti nel Poc, in linea generale, la richiesta da parte del soggetto attuatore di un titolo abilitativo riferito all'intervento o a una sua parte nel caso di interventi diretti, e la richiesta di approvazione di un Piano urbanistico attuativo nel caso di interventi assoggettati a tale obbligo. I Poc potranno precisare i termini e i contenuti delle modalità attuative in relazione a particolari previsioni.

#### **[Art.87] Interventi soggetti a Pua**

**1. Pua e disciplina degli Ambiti.** Sono soggetti a Pua gli interventi di modifica sostanziale, di tutela, recupero e valorizzazione del territorio disposti e disciplinati dal Poc, sulla base delle prescrizioni, direttive e indirizzi del Psc. In particolare sono soggetti a Pua gli interventi programmati dal Poc nei seguenti Ambiti:

- a) Ambiti per nuovi insediamenti;
- b) Ambiti di sostituzione;
- c) Ambiti da riqualificare.

Il Poc valuta le necessità di ricorrere al Pua per gli interventi programmati, in relazione a criteri di sostenibilità ambientale e territoriale.

**2. Poc con valore ed effetti di Pua.** Il Poc può assumere, ai sensi dell'art. 30, comma 4 della Lr 20/2000, il valore e gli effetti del Pua al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del Poc.

#### **[Art.88] Pua: Procedimento ed elementi costitutivi**

Le Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'art. 81 indicano nel dettaglio la procedura, la documentazione costituente i Pua, l'articolazione del procedimento di approvazione degli stessi, la disciplina di integrazione nei Pua della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), la disciplina di realizzazione delle opere a scomputo relative alle dotazioni e infrastrutture pubbliche connesse ai Pua, i contenuti della convenzione tipo urbanistica dei Pua.

#### **[Art.89] Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)**

Il procedimento della Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale è disciplinato dall'art. 5 della Legge Regionale 20/2000 e s.m. e i. ([Vedi](#))

## **[Art.90] Perequazione urbanistica: criteri e metodi**

**1. Ambiti di applicazione della perequazione.** Ai sensi dell'art. 39 del Quadro normativo del Psc, la perequazione urbanistica si applica agli Ambiti interessati da interventi di trasformazione urbanistica, ossia: Ambiti per nuovi insediamenti, Ambiti di sostituzione, Ambiti da riqualificare, aree esterne a tali Ambiti destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali pubbliche. I proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal Poc sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Si parla di perequazione fondiaria quando la contribuzione alle dotazioni territoriali avviene attraverso la cessione di suoli; qualora invece la contribuzione sotto forma di suoli sia integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure da servizi di manutenzione urbana, si parla di perequazione integrata.

**2. Classificazione dei suoli.** Il Poc in via definitiva e il bando per la formazione del Poc in via preliminare provvedono a valutare lo stato di fatto e di diritto delle aree interessate dalla perequazione in esso inserite, individuando la sub-articolazione delle classi perequative individuate dall'art. 39 del Quadro normativo del Psc. Tra le caratteristiche di fatto e di diritto, ovvero tra i criteri da utilizzare per definire la sub-articolazione delle classi di suoli, rientrano:

- la presenza e la quantità di fabbricati esistenti, il loro stato di conservazione e il loro uso;
- la localizzazione e l'andamento del mercato immobiliare, così come ricavato dal monitoraggio;
- l'accessibilità territoriale e la dotazione di servizi;
- la presenza di vincoli paesaggistico-ambientali;
- la morfologia e la pericolosità idrogeologica;
- le condizioni ambientali riferite al microclima e all'inquinamento.

**3. Attribuzione degli indici perequativi.** Il Poc attribuisce gli indici perequativi a ciascuna sotto-classe di suoli, riconoscendo diritti edificatori alle aree soggette a perequazione. Tali diritti sono riferiti alla sola edificazione privata. I diritti edificatori delle aree soggette a perequazione sono stabiliti di volta in volta in sede di Poc; il Poc non può comunque modificare i valori del range degli indici perequativi stabiliti per le differenti classi di suoli dall'art. 39 del Quadro normativo del Psc.

**4. Comparti perequativi e loro attuazione.** Ai fini dell'attuazione negli Ambiti di trasformazione soggetti a perequazione urbanistica, il Poc provvede a individuare i comparti edificatori. Il comparto edificatorio costituisce l'unità minima di intervento che comprende l'insieme delle aree di trasformazione, per le quali il Poc definisce le quantità da destinare alla edificazione e le quantità da cedere all'Amministrazione comunale. Il comparto può essere di tipo continuo, quando comprende aree adiacenti tra loro, oppure di tipo discontinuo, quando include aree localizzate in

parti diverse della città, con soluzione di continuità spaziale. L'attuazione dei comparti di trasformazione avviene tramite inserimento nel Poc e quindi presentazione di Pua che li riguardi nella loro interezza. La quota minima di aree da cedere, le infrastrutture per l'urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, i servizi di manutenzione urbana da assicurare, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori sono disciplinati nella convenzione stipulata a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo.

**5. Proposte di intervento e quote premiali di edificabilità.** Ai fini della valutazione delle proposte di intervento in sede di procedure concorsuali per l'inserimento nel Poc, e per l'attribuzione delle quote premiali di edificabilità, i soggetti proponenti organizzeranno le proposte di intervento avendo cura di coordinare i diversi obiettivi espressi dal bando per la formazione del Poc attraverso un progetto che assicuri l'unitarietà del comparto (continuo o discontinuo), con particolare riferimento ai seguenti criteri:

- a) l'individuazione di un comparto perequativo che includa aree di cessione maggiori o meglio rispondenti agli obiettivi indicati dal Poc in termini di localizzazione;
- b) la realizzazione di una maggiore quantità o di specifiche tipologie di edilizia residenziale sociale (Ers) individuate negli obiettivi del Poc e l'impegno alla gestione degli alloggi stessi;
- c) il raggiungimento dei livelli migliorativi di qualità edilizia individuati dalle schede tecniche di dettaglio relative al Contenimento dei consumi energetici invernali (E7.1), controllo dell'apporto energetico solare (E7.2), permeabilità dei suoli e microclima (E8.4), risparmio e riuso delle acque (E9.1), riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (E10.2), e di alti livelli di qualità con riferimento agli obiettivi per le aggregazioni di edifici di cui all'art. 55;
- d) l'impegno a definire il disegno urbano dei comparti tramite procedure concorsuali di progettazione, di cui all'art. 79, comma 3 del presente regolamento.

### **[Art.91] Edificabilità complessiva del comparto**

**1. Componenti dell'edificabilità complessiva.** Il Poc stabilisce i diritti edificatori complessivi dati dalla somma dell'indice perequativo (di cui all'art. 90), dell'indice pubblico e di eventuali quote di edificazione di carattere premiale. L'edificabilità complessiva di pertinenza di un comparto è pertanto determinata dalla somma di:

- a) edificabilità derivante dall'indice perequativo: spettante ai proprietari delle aree da trasformare, determinato sulla base della classificazione del territorio di cui al precedente art. 89, destinato al libero mercato e, in parte, all'edilizia sociale di iniziativa privata. L'indice perequativo riguarda tutte le aree, sia quelle da acquisire da parte del Comune sia quelle riservate alla realizzazione degli interventi edilizi privati;
- b) edificabilità derivante dall'indice pubblico (0,02 mq/mq di Su): spettante all'Amministrazione e destinato alla promozione di interventi di edilizia

residenziale sociale pubblica. L'Amministrazione comunale valuta, in sede di Poc, la sua distribuzione tra i vari comparti e la sua destinazione, anche l'eventuale trasformazione in indice privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento;

c) edificabilità premiale: spettante agli attuatori dell'intervento e dipendente da contropartite pubbliche aggiuntive a carico degli attuatori stessi. Il Poc stabilisce gli obiettivi dell'edificabilità premiale in conformità a quanto stabilito dall'art. 39 del Quadro normativo del Psc e li esplicita in relazione al bilancio tra capacità edificatoria massima dell'Ambito in cui il comparto ricade e attuazione delle dotazioni territoriali richieste e degli altri obiettivi pubblici fissati dalle Schede di Situazione. I diritti edificatori derivanti dagli indici perequativi comprendono le superfici edificate esistenti che non siano destinate a demolizione o a dotazione territoriale.

**2. Capacità edificatoria e Poc.** L'edificabilità complessiva di tutte le aree di un medesimo Ambito inserite nel Poc non può superare la capacità edificatoria teorica definita dalla Valsat del Psc per quel medesimo Ambito. L'edificabilità complessiva è oggetto di approfondimento in sede di Poc sulla base dei seguenti aspetti:

- sostenibilità ambientale e territoriale dei comparti, anche con riferimento alla possibile distribuzione della capacità edificatoria nell'intero Ambito;
- proposte derivate dal concorso pubblico per la formazione del Poc;
- presenza eventuale di vincoli di inedificabilità che possono comportare limitazioni significative all'utilizzo della Superficie territoriale dell'Ambito;
- obiettivi e priorità indicati nel Psc, per gli Ambiti interessati e per il territorio comunale nel suo insieme;
- stato di attuazione del Psc sia per la capacità edificatoria realizzata e in corso di realizzazione sia per la dotazione di aree e attrezzature pubbliche (residuo di dotazioni da acquisire).

**3. Edilizia residenziale sociale.** Ai fini dell'attuazione degli artt. 34 e 39 del Psc, per edilizia residenziale sociale (Ers) si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale e una accessibilità economica all'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato. Sono da privilegiare, in particolare, le forme di edilizia in locazione permanente e a lungo termine (oltre 25 anni) e quelle rivolte a specifiche categorie di persone (giovani coppie, anziani, studenti...) con controllo da parte del Comune dei canoni di locazione.

## TITOLO 3 ATTIVITÀ EDILIZIA

### CAPO 1 CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

#### [Art.92] Processo edilizio

**1. Fasi.** Ai fini del presente Regolamento il processo edilizio, che può esplicarsi con intervento edilizio diretto o previo Piano urbanistico attuativo, si compone delle fasi di progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo (capo 1), di esecuzione dell'opera, di certificazione della conformità edilizia e agibilità (capo 2). Gli aspetti contributivi correlati al processo edilizio sono oggetto del capo 3 del presente Titolo.

**2. Norma generale di rinvio.** La disciplina del presente Titolo 3 può subire modifiche e aggiornamenti in funzione del quadro normativo nazionale e regionale in materia urbanistico - edilizia. Viene pertanto disposto, in linea con quanto previsto dall'articolo 18 bis della Lr 20/2000, un rimando generalizzato alla disciplina recata in norme sovraordinate, qualora diverse dal presente regolamento, e ad eventuali specificazioni ed integrazioni contenute delle DTO di cui all'articolo 81.

**3. Procedure e documentazione.** Le procedure e la documentazione per la presentazione dei titoli abilitativi sono disciplinate da legge regionale e dagli Atti regionali di coordinamento tecnico.

#### [Art.93] Titoli abilitativi

**1. Caratteri generali.** Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili, ad eccezione di quelli indicati all'art. 97, sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), la Procedura abilitativa semplificata (Pas) e il permesso di costruire (PdC).

#### [Art.94] Interventi soggetti a Scia

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

#### [Art.95] Interventi soggetti a permesso di costruire

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

## **[Art.96] Interventi e titoli abilitativi in deroga**

**1. Deroghe.** Per alcuni particolari interventi il titolo abilitativo può essere rilasciato/presentato in deroga agli strumenti urbanistici

a) nei casi previsti dall'articolo 14 del Dpr 380/01; ([Vedi](#))

b) quando previsto da specifiche leggi (quali, ad esempio, la Legge 13/1989 e la Legge 122/1989); ([Vedi](#))

c) per ragioni d'allineamento stradale (in deroga ai requisiti di distanza).

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, è approvata con deliberazione del Consiglio comunale per il punto a) e con provvedimento dirigenziale per i punti b) e c), previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni obbligatorie, nonché della valutazione da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio qualora dovuto.

Nel caso di interventi soggetti a Scia la deroga deve essere acquisita prima del deposito della stessa.

**2. Parcheggi pertinenziali: condizioni di deroga.** Con richiesta all'Amministrazione comunale da formularsi ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, nel territorio urbano è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati (PE) nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. La proprietà dei parcheggi privati di cui al comma 1, art. 9, della legge 122/1989 e s. m. e i., può essere trasferita purché con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. L'eventuale deroga deve concedersi a condizione che la realizzazione dei parcheggi non confligga con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera. A tale fine, apposita Conferenza dei servizi valuta le richieste sulla base dei criteri, indirizzi e requisiti di cui al successivo comma 3. Tale deroga non è richiedibile per la realizzazione di parcheggi (PE) di cui all'art. 115.

### **3. Parcheggi pertinenziali: criteri di valutazione.**

**3.1 Tutela dell'ambiente.** Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto (diminuita presenza di auto in sosta su strada e riduzione del traffico derivante dalla ricerca di parcheggio). Per quanto riguarda la valutazione d'impatto acustico di cui alla Legge 447/1995, può essere presentata la documentazione semplificata di cui alla Scheda tecnica di dettaglio dE6.1 (dichiarazione del tecnico abilitato in sostituzione della DO.IM.A). L'individuazione di un'area definita "da acquisire" nella tavola del Psc "Strategie per la qualità - Attrezzature e spazi collettivi", non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia inserita nel vigente Poc ai fini della sua acquisizione e/o attuazione.

**3.2 Tutela del verde.** Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile.

Le alberature di grande rilevanza dovranno comunque essere salvaguardate secondo quanto previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato. Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemate a verde, devono essere scelte essenze (latifoglie), arbusti e piante tappezzanti atti a esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo foto sintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione. Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm compresa la porzione drenante per le aree con cespugli e piante tappezzanti, mentre per le parti alberate devono essere predisposte aree di contenimento di maggiore profondità, sufficienti per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

*3.3 Tutela dei beni storici e paesaggistici.* In caso di edifici di interesse storico-architettonico e documentale l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche come individuati dalla carta "La Città storica. Ambiti e materiali" del Rue.

*3.4 Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità.* La deroga non è concessa qualora la realizzazione, anche solo nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale e alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

*3.5 Tutela della falda acquifera.* La deroga deve comunque garantire una superficie permeabile pari al 20% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sul restante 80% di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda ed è subordinata, in ogni caso, alla piantumazione di alberi di alto fusto sulla parte restante e alla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda. Requisiti di pertinenzialità.

Considerati i contenuti della pianificazione di Settore in rapporto con quelli del Psc, i requisiti di pertinenzialità sono ottemperati ai fini urbanistico-edilizi quando:

- a) l'unità immobiliare principale è sita all'interno degli Ambiti storici, come definiti dal Psc, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;
- b) l'unità immobiliare è sita all'esterno di Ambiti storici e l'autorimessa è sita all'esterno di Ambiti storici (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita negli Ambiti storici);
- c) il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di 1 posto auto ogni 25 mq di superficie utile dell'unità immobiliare principale;
- d) il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui alle precedenti lettere a), b), c) e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi sei mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale. Il vincolo di pertinenzialità può risultare da:
  - indicazione negli elaborati di progetto, individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.)

anche con gli estremi catastali;

- atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati dall'Amministrazione.

### **[Art.97] Interventi non soggetti a titolo abilitativo**

**1. Interventi esclusi.** Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 7 legge regionale 15/2013. Inoltre non sono soggette a titolo abilitativo:

- le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
- le opere oggetto di ordinanza sindacale di eliminazione di inconvenienti igienici;
- le opere realizzate per il ricovero gatti all'interno delle "oasi feline" di cui alla Lr 41/1994;
- le opere connesse alla realizzazione di passi carrai su suolo pubblico;
- gli interventi per la demolizione delle sole opere abusive; qualora il ripristino non consista nella sola demolizione, bensì nella realizzazione di ulteriori opere edilizie, è necessario presentare il titolo abilitativo richiesto dalla normativa;
- le opere realizzate da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da parte di Enti istituzionalmente competenti;
- le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale di cui all'articolo 10 della legge regionale 15/2013;
- le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di programma (Dlgs 267/2000, Lr 20/2000);
- altre opere di interesse sovracomunale la cui autorizzazione è in capo ad altri soggetti.

Sono comunque fatti salvi gli adempimenti di cui alla Lr 19/08 "Norme per la riduzione del rischio sismico".

**2. Interventi urgenti.** Gli interventi relativi a edifici, manufatti ed esemplari arborei tutelati dal Regolamento del verde, che si rendano strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione di avvio dei lavori relativa alla sussistenza del pericolo corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, e una documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi. Le opere sopradescritte non possono prevedere o precostituire la realizzazione definitiva dell'opera, la quale potrà completarsi solo con il titolo abilitativo previsto dal presente Regolamento. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria, gratuito, per i lavori oggetto della precedente comunicazione. Nel caso di lavori di somma urgenza, diretti ad eliminare situazioni di concreto pericolo per la pubblica incolumità, l'interessato provvede alla presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica o al deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, secondo le discipline in materia sismica, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione di avvio

dei lavori. In caso di interventi urgenti in zona di vincolo idrogeologico dovrà essere presentata apposita istanza di autorizzazione in sanatoria relativa al vincolo idrogeologico, secondo i tempi e la procedura prevista dallo specifico Regolamento comunale. [\(Vedi\)](#) Nel caso di edifici con vincolo di cui all'art. 10 del Dlgs 42/2004 la procedura di urgenza è in capo alla Soprintendenza. Nel caso di edifici di interesse storico-architettonico l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio. Nel caso di interventi relativi ad esemplari arborei tutelati dal Regolamento del verde la comunicazione dovrà essere inviata agli Uffici comunali competenti. Entro i 30 giorni successivi alla data della comunicazione dovrà pervenire apposita istanza.

**[Art.98] Variazioni essenziali e relativo titolo abilitativo**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. [\(Vedi\)](#)

**[Art.99] Variazioni minori in corso d'opera e relativo titolo abilitativo**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. [\(Vedi\)](#) Dpr 380/01 – testo unico per l'edilizia. [\(Vedi\)](#)

**[Art.100] Titoli edilizi in sanatoria (accertamento di conformità)**

**1. Condizioni.** Nel caso di interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo o in assenza di questo, l'avente titolo può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o depositare Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 17, commi 1 o 2 della Lr 23/2004. La richiesta di permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività di cui al presente comma possono essere presentate fino alla conclusione delle procedure sanzionatorie. È altresì possibile procedere al deposito, di Comunicazione di inizio lavori (Cil) con le modalità previste dalle norme sovraordinate. Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. [\(Vedi\)](#) Dpr 380/01 – testo unico per l'edilizia. [\(Vedi\)](#)

**2. Sanzioni amministrative.** Nei casi di accertamento di conformità sono comunque dovute, oltre alle somme a titolo di oblazione ai sensi della normativa sovraordinata, anche le sanzioni amministrative in materia di edifici vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004 o tutelati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali e graduate come definito nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'art. 81.

**3. Sanatorie parziali.** È possibile presentare richiesta di permesso o depositare Scia in parziale sanatoria qualora nel progetto edilizio siano presenti oltre che opere da sanare anche opere ancora da realizzare. Viene ammessa la possibilità di presentare un titolo unificato esclusivamente a fini di snellimento procedurale, pertanto eventuali opere abusive soggette a demolizione a seguito di ordinanza, seguono i tempi indicati nella stessa

e non quelle del titolo abilitativo ordinario. Per quanto attiene ai termini del rilascio del permesso di costruire a parziale sanatoria si applicano i termini del procedimento del permesso di costruire ordinario ma, in caso di scadenza del termine, non matura il silenzio assenso in quanto prevale la procedura definita per il permesso in sanatoria, di cui al comma 2 del presente articolo.

**4. Abusi minori.** Qualora siano trascorsi 5 anni dalla loro ultimazione le opere abusivamente eseguite che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni. L'esistenza dei presupposti per la prescrizione dovrà essere comprovata con atto sostitutivo di notorietà. Il termine di prescrizione del mutamento di destinazione d'uso è di anni 10 e deve essere dimostrato anche con documentazione probatoria. La prescrizione è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del Dlgs 42/2004, a condizione che sia ottenuto il benestare della Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali. La prescrizione è applicabile anche su immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Terza a condizione che sia stato ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi accertabili ai sensi del Dlgs 42/2004. La prescrizione è applicabile anche quando le opere abusive hanno interessato parti strutturali dell'edificio a condizione che siano rispettate le disposizioni contenute nell'art. 22 comma 1 della Lr 19/08 ([Vedi](#)) e che le opere non siano state eseguite in violazione della normativa sismica. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

**5. Tolleranze costruttive.** Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**6. Sanzioni pecuniarie.** Per le modalità di applicazione e calcolo della sanzione pecuniaria valgono le Disposizioni Tecnico Organizzative di cui all'art. 81.

**[Art.100 bis] Comunicazione di inizio lavori: procedura**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**[Art.101] Segnalazione certificata di inizio attività: procedura**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**[Art.102] Permesso di costruire: procedura**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia ([Vedi](#))

Permesso di costruire convenzionato. Quando la normativa del Poc preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, lo stesso potrà essere rilasciato esclusivamente previa stipulazione della convenzione disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali, le relative garanzie e sanzioni in caso di inadempimento. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione. Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici e le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovranno realizzarsi contestualmente con appositi titoli.

**[Art.103] Autorizzazione paesaggistica e accertamento di compatibilità paesaggistica**

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. ([Vedi](#))

**[Art.104] Valutazione preventiva**

Il proprietario o l'avente titolo alla presentazione della Scia o alla richiesta di permesso di costruire, può chiedere preliminarmente una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, presentando specifica domanda allo Sportello, di cui all'art. 75 comma 3 del Rue, secondo le modalità individuate nelle Disposizioni tecnico-organizzative in caso di:

- a) progetti soggetti a intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione di intero edificio;
- b) insediamento di un uso soggetto a verifica di ammissibilità urbanistica (art. 30 del Rue) per interventi di nuova costruzione, consistenti in opere di edificazione ex novo, e negli interventi di ristrutturazione di intero edificio che comportino variazione dell'uso precedentemente insediato.

**[Art.105] Controllo sulle opere soggette a Scia**

Atto di Coordinamento regionale sui controlli delle pratiche edilizie. ([Vedi](#))

**[Art.106] Impianti di distribuzione dell'energia elettrica**

**Procedura.** L'autorizzazione delle cabine di trasformazione primaria è soggetta a procedura ai sensi della Lr 10 del 22 febbraio 1993 e s.m. e i., la loro costruzione è soggetta a permesso di costruire. La nuova costruzione delle cabine di trasformazione secondaria è soggetta a procedura di permesso di costruire ai sensi della Lr 10 del 22 febbraio 1993 e s. m. e i. ([Vedi](#)) La nuova costruzione di cabine non soggette alla procedura di cui alla Lr 10/93 è attuata con deposito di Scia ai sensi della Lr 15/03.

#### **[Art.107] Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati**

La realizzazione e riconfigurazione di impianti funzionali alla telefonia mobile è soggetta alla normativa specifica. Nel caso di richiesta di nuovo impianto in nuovo sito le opere sono soggette a Permesso di costruire nell'ambito del procedimento unico gestito dal Suap. ([Vedi](#)) Per impianti esistenti, nel caso di riconfigurazione, sono previste le procedure semplificate comprensive delle verifiche di localizzazione urbanistico-edilizie, ambientali ed eventuale autorizzazione paesaggistica.

#### **[Art.108] Impianti radiotelevisivi**

**Procedure.** La materia, secondo quanto previsto dalla Lr 30/2000, è disciplinata dal Plert (Piano di Localizzazione delle Emittenti RadioTelevisive). Il progetto è finalizzato a comporre le diverse esigenze pubbliche e private, quali: contenimento del campo elettromagnetico, contenimento dell'impatto paesaggistico, soddisfacimento delle esigenze di servizio, con garanzia di pari diritti per tutti i soggetti esercenti. Il progetto per la realizzazione o riqualificazione del sito, condiviso da tutti i titolari di autorizzazione ministeriale alla trasmissione, deve prevedere: - la documentazione radioelettrica di cui alla Delibera regionale 1138/08 e smi; - la documentazione paesaggistica di cui al Dlgs 42/2004 e ai successivi decreti applicativi; - l'indicazione dei titoli di proprietà dei tralicci e degli impianti di collegamento, diffusione, a terra. Nel caso in cui siano vigenti ordinanze di riduzione a conformità, il progetto corrisponde a Piano di risanamento di cui all'art. 7 comma 2 della Lr 30/2000. L'autorizzazione al progetto costituisce permesso di costruire delle parti comuni alle diverse emittenti (tralicci, apparati a terra, allacciamenti, impianti di trasmissione del segnale, ecc.). Sono soggetti a permesso di costruire gli impianti di diffusione con dipoli; sono soggetti a Scia gli impianti di diffusione con pannelli radianti. Ai sensi dell'art. 2 ter della Lr 30/2000, introdotto dall'art. 16 della Lr 4/2007, gli apparati radioelettrici di reti di comunicazione elettronica con potenza complessiva al connettore d'antenna non superiore a 2 watt sono soggetti alla sola comunicazione al Comune ed all'ARPA quarantacinque giorni prima della loro installazione nonché alle disposizioni degli articoli 6 bis e 11 della Lr 30/2000. ([Vedi](#))

## **CAPO 2 ESECUZIONE DELLE OPERE, CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

### **[Art.109] Adempimenti ed esecuzione delle opere**

**1. Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.** La legge prevede l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori. Tra questi, a titolo esemplificativo:

- l'approvazione delle opere insistenti su beni culturali e ambientali (Dlgs 42/2004);
- l'autorizzazione e comunicazione di opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico.

**2. Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi d'esecuzione.** È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il direttore lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto, anche con gli standard informatici definiti dall'Amministrazione, la data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore dei lavori.

**3. Deposito dei progetti degli impianti e dichiarazioni di conformità.** Decreto ministeriale 37/2008. ([Vedi](#))

**4. Esecuzione delle opere e relativi termini.** L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dagli art. 16 della Lr 15/2013 e dell'art. 15 del Dpr 380/01. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

**5. Controlli sulla esecuzione delle opere.** Atto di Coordinamento regionale sui controlli delle pratiche edilizie. ([Vedi](#))

### **[Art.110] Denuncia delle opere in cemento armato**

Gli adempimenti sono disciplinati dagli artt. 65 e 67 del Dpr 380/01 e dagli artt. 15 e 19 della Lr 19/2008. ([Vedi](#)) ([Vedi](#))

### **[Art.111] Adempimenti in materia sismica**

Procedure. Per gli adempimenti procedurali obbligatoriamente previsti per le costruzioni in zona sismica è fatto rinvio a quanto stabilito dal Dpr 380/2001, in particolare dall'art. 93 e seguenti. Dal 1 giugno 2010 trova

piena applicazione il regime normativo disciplinato dalla Lr 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia pertanto integralmente alla procedura disciplinata dalla citata norma regionale e alle disposizioni contenute negli atti di indirizzo e delibere emanate dal legislatore regionale. ([Vedi](#)) ([Vedi](#))

**[Art.112] Disciplina di cantiere**

Per le procedure si rinvia alle Disposizioni Tecnico Organizzative.

**[Art.113] Scheda tecnica descrittiva**

Abrogata dalla Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**[Art.114] Certificato di conformità edilizia e agibilità**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

## CAPO 3 DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTI

### [Art.115] Dotazioni per interventi diretti

**1. Dotazione parcheggi pubblici e privati.** In relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema della sosta, ciascun intervento di nuova costruzione ad esclusione dei chioschi realizzati su suolo pubblico), di ristrutturazione edilizia (nei casi di demolizione e ricostruzione), di aumento della superficie utile e di cambio d'uso che determini un incremento del carico urbanistico, comporta quantità minime di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione - PU da garantirsi quali parti del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. All'art. 118 sono indicate le norme relative alla realizzazione in loco e alla cessione, ovvero alla conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU). Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono vincolate alla realizzazione di opere di cui agli artt. A-23, comma 2, lettera f e A-24, comma 2, lettera h dell'Allegato della Lr 20/2000. In relazione agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia (nei casi di demolizione e ricostruzione) ad esclusione dei chioschi realizzati su suolo pubblico, dovranno altresì garantirsi adeguate quote di parcheggi di tipo pertinenziale, d'uso riservato o comune per gli abitanti e gli utenti dei singoli organismi edilizi, in funzione delle specifiche attività che vi si svolgono (parcheggi al servizio degli edifici - PE).

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni previste dalla deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.e i. come più avanti specificate. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici (PE) sono da garantirsi in loco e da realizzarsi nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima (lotti confinanti con quello d'intervento), purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita.

Le dotazioni minime di parcheggi al servizio degli edifici (PE) e di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) sono determinate come segue, in relazione agli usi da insediarsi (di cui all'art. 28 Classificazione degli usi):

- 1a: PE = 50% Su e comunque non meno di un posto auto per unità immobiliare; PU = 10% Su;
- 1b: PE da dimensionare in relazione al tipo di utenza; PU = 10% Su;
- 2a, 2b: PE = 20% Su e comunque in quantità sufficiente da garantire lo svolgimento delle attività di sosta/carico/scarico dei mezzi pesanti esclusivamente all'interno del lotto; PU = 10% Su;
- 2c: PE = 1 posto auto/200 mq Sf; PU = 1 posto auto/500 mq Sf;
- 3a: PE = 50% Su; PU = 40% Su; - 3b: PE = 40% Su; PU = 40% Su;
- 4a: PE secondo la normativa di settore ([Vedi](#)); PU = 40% Su;
- 4b: PE secondo la normativa di settore ([Vedi](#)); PU = 40% Su;
- 4c: PE secondo la normativa di settore ([Vedi](#)); PU = 40% Su;
- 4d, 4e, 4g (limitatamente all'artigianato di servizio all'auto): PE = 35% Su; PU = 20% Su;
- 5a: PE = 1 posto auto/2 posti letto (ricettività potenziale della struttura); PU = 40% Su;

- 5b: PE = 1 posto auto/2 utenti (ricettività potenziale della struttura) e comunque nel rispetto della normativa di settore; PU = 20% Sf; - 5c: PE = 60% Su; PU = 20% Su;
- 6: PE = 1 posto auto/3 utenti (capienza di pubblico prevista); PU = 40% Su;
- 7a, 7b, 7c: PE = 40% Su fatte salve specifiche normative di settore;
- 8b: PE = 1 posto auto/3 utenti (capienza potenziale della struttura).

**2. Dotazione a verde pubblico.** I soggetti attuatori delle trasformazioni con intervento diretto concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti di seguito.

In relazione agli usi da insediarsi, ciascun intervento di nuova costruzione ad esclusione dei chioschi realizzati su suolo pubblico, di ristrutturazione edilizia (nei casi di demolizione e ricostruzione), di aumento della superficie utile e di cambio d'uso che determini un incremento del carico urbanistico, comporta quantità minime di verde pubblico così come di seguito specificate:

- servizi economici e amministrativi (3): 60% Su;
- servizi commerciali e artigianato di servizio (4): 60% Su;
- servizi ricettivi e ristorativi (5): 60% Su per l'uso (5a), 80% Su per l'uso (5c);
- servizi ricreativi (6): 60% Su.

**3.** Per la valutazione dell'incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30 comma 1 della Lr 15/13 occorre tenere in considerazione la somma delle dotazioni a parcheggio PU e a verde pubblico di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

Per interventi diretti di ristrutturazione che preveda la demolizione con ricostruzione fuori sagoma e sedime di interi edifici esistenti il cui volume totale realizzato superi i 7.000 mc sono da garantirsi le dotazioni di cui al successivo articolo 116 lettera a); è ammessa la monetizzazione nei casi e nelle modalità descritte all'articolo 118.

**4. Usi commerciali.** Con riferimento al nuovo insediamento di usi (4a), (4b), (4c), (4d), o per effetto di ampliamento di attività commerciale esistente quando si determini il superamento delle soglie definite dalla deliberazione CR n. 1253/99 e s.m. e i. ([Vedi](#)), dovranno garantirsi le dotazioni ivi prescritte; nel passaggio da un uso all'altro, con superamento delle soglie citate, sono da garantire le dotazioni per l'intera superficie dell'uso finale.

La riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali PE è possibile nei casi stabiliti dal punto 5.2.5 della sopracitata deliberazione. Nel territorio urbano strutturato, nel caso di nuovo insediamento di esercizio di vicinato (4d) in edificio esistente, anche a seguito di frazionamenti, non è mai richiesta la dotazione di PE.

In caso di uso (4c) l'eventuale esenzione della dotazione di PE è subordinata alla verifica delle condizioni stabilite dall'articolo 30 del presente Regolamento con particolare riferimento all'impatto sul traffico.

**5. Esenzioni.** Sono esentati dall'obbligo di cui ai commi 1 e 2 gli interventi diversi da quelli sopra elencati e gli interventi da realizzare nelle Situazioni che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato,

dell'intera quota delle dotazioni territoriali; le Situazioni che soddisfano questa condizione sono rappresentate in apposito elenco contenuto nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'articolo 81 del presente Regolamento. In luogo della cessione delle dotazioni PU e Verde Pubblico, è ammessa la monetizzazione delle aree nei casi e con le modalità di cui all'art. 118.

**[Art.116] Dotazioni territoriali per interventi soggetti a Poc e a Pua**

**Obblighi.** Le dotazioni territoriali da realizzare nelle aree soggette a Pua, per gli interventi diretti programmati nel Poc, o qualora tale piano assumesse, in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 dell'art. 30 della Lr 20/2000, il valore e gli effetti del Pua, sono quantificate e individuate negli Schemi di Assetto del Poc o inserite nel quadro della programmazione comunale delle opere pubbliche e dei servizi pubblici e di interesse pubblico di cui all'art. 30 co. 2 lett. f) della Lr 20/2000, che costituisce parametro per la verifica di conformità urbanistica del progetto. La realizzazione delle stesse è disciplinata dal Dlgs 163/2006 e smi qualora la procedura di affidamento e l'esecuzione di opere e lavori pubblici sia prevista nel medesimo decreto. Le condizioni per la loro cessione sono stabilite dalla convenzione urbanistica o da equivalente atto unilaterale d'obbligo. Nell'ambito di ogni intervento incluso nel Poc è fatto obbligo:

a) di provvedere alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità minime (espresse in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:

- per interventi afferenti gli usi abitativi di tipo urbano (1): 100 mq complessivi, di cui almeno 30 mq per parcheggi PU;
- per i servizi economici e amministrativi (3), i servizi commerciali e l'artigianato di servizio (4), i servizi ricettivi e ristorativi (5), i servizi ricreativi (6): 100 mq complessivi, di cui almeno 40 mq per parcheggi PU;
- per interventi afferenti gli usi industriali e artigianali (2): 15% della superficie territoriale interessata.

b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A - 23 della Lr 20/2000 ivi compresi i parcheggi pubblici previsti per ogni uso e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo; tale realizzazione comporta l'esclusione del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere eseguite.

c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla Valsat del Poc per garantire la sostenibilità degli interventi;

d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione dei contributi di costruzione di cui agli artt. 119, 123 e seguenti del presente Regolamento;

e) di mantenere la coerenza con gli esiti della relazione di sintesi elaborata dal percorso partecipativo del Laboratorio di cui all'art. 77 del presente Regolamento.

### **[Art.117] Localizzazione delle dotazioni territoriali**

**1. Reperimento in interventi soggetti a Poc.** Le dotazioni territoriali riguardanti la quota di parcheggio pubblico devono essere, di norma, individuate all'interno del comparto di intervento o conterminare a esso. Le quote di dotazioni territoriali relative ad attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche dovute, dovranno essere reperite in aree individuate dal proponente, ma prioritariamente comprese tra quelle indicate nella tavola "Attrezzature e spazi collettivi" del Psc.

**2. Reperimento in interventi non soggetti a Poc.** Per interventi non assoggettati a Poc, qualora il reperimento delle dotazioni territoriali avvenga in Ambiti diversi da quello di intervento, la quantità di area ceduta sarà rapportata al valore di quella dovuta nella zona di intervento, valutata secondo le tariffe di monetizzazione di cui all'art. 118. Il reperimento delle dotazioni territoriali in comparti diversi da quello di intervento dovrà comunque essere concordato con il Comune.

### **[Art.118] Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

**1. Monetizzazione.** In luogo della cessione delle aree di cui di cui all'art. 115, gli interventi di trasformazione contribuiscono alla formazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree nei seguenti casi:

- a) qualora nella Situazione interessata dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nelle quantità minime previste dalla legge, come attestato dalla Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Psc o del Poc, e il Poc valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti ovvero in quei casi non compresi nell'elenco contenuto nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui al comma 4 dell'articolo 115;
- b) qualora il Comune, attraverso il Poc, non abbia previsto la possibilità di reperire le aree per dotazioni territoriali al di fuori del comparto oggetto dell'intervento e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto stesso;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie; a tal fine si considerano come esigue le aree da cedere in occasione di interventi diretti con Vte inferiore a 7000 mc consentiti in attuazione di norme del Rue. Per interventi oltre la soglia indicata occorre, preventivamente al deposito o acquisizione del titolo abilitativo, formulare una apposita istanza all'Amministrazione volta a definire l'opportunità di monetizzare o di realizzare le dotazioni dovute, secondo le modalità indicate nelle DTO di cui all'articolo 81 del presente Regolamento.

**2. Valore.** Il valore delle aree da monetizzare è determinato in base alle tariffe approvate con provvedimento del Consiglio Comunale. Le Disposizioni tecnico-organizzative, di cui all'art. 81, contengono la disciplina di dettaglio per il calcolo del valore delle aree da monetizzare e

per la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento.

#### **[Art.119] Contributo di costruzione**

**1. Caratteri e definizione.** L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la Scia onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) nonché al costo di costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti da normative sovraordinate.

**2. Utilizzo del contributo di costruzione.** Le somme introitate dall'Amministrazione comunale a titolo di contributo di costruzione concorrono, di norma, alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali. Una quota parte del contributo di costruzione, sarà utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie.

**3. Contributo di costruzione per interventi parziali.** Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione (U1-U2-CC) è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento. Per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 99, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante. Per le variazioni essenziali di cui all'art. 98, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dal nuovo importo determinato. Qualora la variazione essenziale sia riferita a una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute per il titolo originario.

#### **[Art.120] Costo di costruzione e quota del contributo relativo a esso**

**Determinazione del costo di costruzione.** Il costo di costruzione è determinato sulla base della classificazione dell'intervento considerato nella sua globalità. Pertanto gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi sono in questi ultimi assorbiti qualora riguardino la stessa unità immobiliare. Il costo di costruzione, a cui fanno riferimento le percentuali per il calcolo del contributo a esso relativo, è determinato in base alle tabelle contenute nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'art. 81. Per determinare la quota di contributo afferente al costo di costruzione si deve distinguere fra gli interventi relativi a nuovi edifici e gli interventi su edifici esistenti.

**[Art.121] Oneri di urbanizzazione e quota del contributo relativa a essi**

**1. Determinazione degli oneri di urbanizzazione.** L'incidenza degli oneri è definita per mezzo di cinque tabelle parametriche, distinte in ragione degli usi (secondo la classificazione di cui all'art. 28):

Tabella A: usi abitativi di tipo urbano (1);

Tabella B: servizi economici e amministrativi (3), servizi commerciali (4), pubblici esercizi(5c), servizi ricreativi (6), commercio all'ingrosso(2b) servizi sociali e di interesse generale (7);

Tabella C: usi industriali e artigianali (2);

Tabella D: servizi ricettivi (5);

Tabella E: usi rurali (8).

Le tariffe sono diversificate in relazione ai diversi Ambiti del territorio comunale, agli usi degli immobili, al tipo di intervento edilizio. Vista la densità edilizia media delle zone di espansione residenziale, si applica nell'intero territorio del Comune per la "voce" nuova costruzione di edilizia residenziale un unico valore, quale risulta dalle tabelle riportate nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui all'art. 81. L'unità di misura della superficie al fine del calcolo degli oneri per i diversi usi è:

a) per usi abitativi di tipo urbano (1), servizi economici e amministrativi (3), servizi commerciali (4), servizi ricettivi e ristorativi (5), servizi ricreativi (6), servizi sociali e di interesse generale (7): l'unità di superficie è la Su;

b) per usi industriali e artigianali (2), usi rurali svolti da soggetti non aventi titolo di agricoltore (8), funzioni alberghiere (5): l'unità di superficie è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra. Dal calcolo della superficie sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento e ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti a uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

c) per accoglienza in strutture all'aperto, attrezzature, attività di pubblico esercizio svolte all'aperto (5b), servizi ricreativi sportivi all'aperto (6): l'unità di superficie è il mq dell'area complessiva dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione e di delimitazione.

**2. Realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.** Per gli interventi edilizi diretti per i quali è prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, sono decurtate le quote afferenti alle voci "verde attrezzato" e "strade e spazi di sosta e di parcheggio".

**3. Oneri di urbanizzazione primaria.** Resta esclusa dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1) la quota relativa al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento. Questo collegamento dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici dei servizi pubblici di somministrazione. Le tabelle di cui alle Disposizioni tecnico organizzative riportano pertanto anche l'importo di U1 depurato di tali spese. Tali oneri, riferiti alle opere per il sistema di

distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della forza motrice, del telefono, sono pari al 31% per la residenza e al 27% per le destinazioni diverse dalla residenza. Gli insediamenti da realizzare su aree da sottoporre a piano urbanistico attuativo implicano la realizzazione di tutte le dotazioni territoriali stabilite dal Psc o dal Poc.

**4. Oneri di urbanizzazione secondaria.** Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono dovuti nella misura stabilita dalle tabelle contenute nelle Disposizioni tecnico-organizzative, sia nel caso di piano urbanistico attuativo sia nel caso di intervento diretto. In caso di intervento urbanistico attuativo è facoltà del Comune fare eseguire le opere per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria come derivante dalle tabelle parametriche, secondo le modalità previste dal Dlgs 163/2006 e smi.

5. La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, secondo quanto disposto dall'articolo 116, o in caso di interventi diretti, non comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.

**[Art.122] Versamento del contributo di costruzione**

Per le modalità si rinvia alle Disposizioni Tecnico Organizzative.

**[Art.123] Esclusioni e riduzioni contributive**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))

**[Art.124] Contributi relativi a Permesso di costruire e Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria**

Legge Regionale 15/2013 Semplificazione dell'attività edilizia. ([Vedi](#))